

☞ Số chứng thư: 012/2025/A.059 (Số hợp đồng: **A.073/25**/SaigonPA/HĐ)

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **Bà Trần Thị Thanh Ngân**

☞ Địa chỉ: 46/33/11 Đường 12 Kp9, Trường Thọ, Tp Thủ Đức, Tp HCM

+ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng

☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.

☞ Ngày phát hành chứng thư: 28/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Trần Thị Thanh Ngân.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.073/25/SaigonPA/HĐ ngày 23/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Trần Thị Thanh Ngân;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.059 ngày 28/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.059 ngày 28/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Trần Thị Thanh Ngân
- Địa chỉ: 46/33/11 Đường 12 Kp9, Trường Thọ, Tp Thủ Đức, Tp HCM
- CCCD số : 079300017472

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐDC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 23/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với phần công trình xây dựng đã có giấy phép xây dựng, chưa được hoàn công, theo yêu cầu khách hàng, SaigonPA xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trong điều kiện chủ sở hữu hoàn thành nghĩa vụ tài chính và Nhà nước công nhận trong tương lai.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71, địa chỉ: 92/9 Đường số 2, KP9, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh	185,40		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị ngoài lộ giới	160,01	75.134.000	12.022.191.340
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị trong lộ giới	25,39	19.440.000	493.581.600
1.3	Giá trị công trình xây dựng			
1.3.1	Giá trị công trình xây dựng theo Giấy chứng nhận	51,20		229.630.285
1.3.2	Giá trị công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 529/GPXD	48,80		231.962.333
Tổng giá trị làm tròn (VND)				12.977.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.977.000.000 VND

Bảng chữ: Mười hai tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu đồng.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.073/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới, theo yêu cầu khách hàng, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

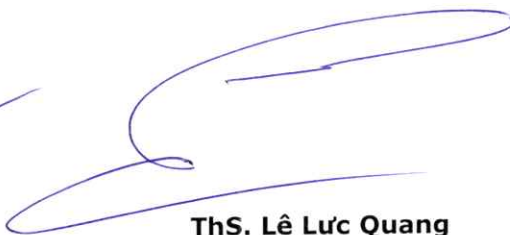
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.059 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: <https://saigonpa.vn/>

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Bà Trần Thị Thanh Ngân
- Địa chỉ: 46/33/11 Đường 12 Kp9, Trường Thọ, Tp Thủ Đức, Tp HCM
- CCCD số : 079300017472

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 23/04/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.073/25/SaigonPA/HĐ ngày 23/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Trần Thị Thanh Ngân;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 606402, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 01165, do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 22/03/2006.
- Giấy phép xây dựng số 529/GPXD do ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 04/04/2008.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4,2m, vị trí tài sản cách đường Số 2 khoảng 100m, cách đường Kha Vạn Cân khoảng 1km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 185,4 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị ngoài lộ giới: khoảng 160,01 m²
 - + Diện tích đất ở tại đô thị trong lộ giới: khoảng 25,39 m²
 Căn cứ theo quyết định số 5259/QĐ-UBND do UBND TP Hồ Chí Minh (thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: 7m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: nhà 1 tầng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

3.1.3.1. Nhà 1 tầng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 51,2m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Tường gạch ở mức trung bình, 1 vài chỗ bong tróc, ẩm mốc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình.
 - + Mái có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	23	77	7,7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	33	67	12,06
Nền,sàn	5	34	66	3,3
Kết cấu đỡ mái	9	37	63	5,67
Mái	17	37	63	10,71
Tổng cộng	59			39,44
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,85%

3.1.3.2. Nhà 1 tầng theo giấy phép xây dựng số 529/GPXD

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy phép xây dựng số 529/GPXD: 48,8m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Tường gạch ở mức trung bình, 1 vài chỗ bong tróc, ẩm mốc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình.
 - + Mái có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	19	81	8,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	29	71	12,78
Nền,sàn	5	30	70	3,5
Kết cấu đỡ mái	9	33	67	6,03
Mái	17	33	67	11,39
Tổng cộng	59			41,8
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,85%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở xây dựng mới và đất giao thông theo Quyết định số 5259/QĐ-UBND do UBND TP Hồ Chí Minh duyệt ngày 25/09/2013 theo “Đồ án quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Ấp Trường Thọ (một phần Khu phố 6 và 8), Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức”.

(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Đối với phần công trình xây dựng đã có giấy phép xây dựng, chưa được hoàn công, theo yêu cầu khách hàng, SaigonPA xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trong điều kiện chủ sở hữu hoàn thành nghĩa vụ tài chính và Nhà nước công nhận trong tương lai.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:

- + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài lộ giới

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 04/2025	Rao bán tháng 04/2025	Rao bán tháng 04/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	7,0m	4,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	185,40m ²	62,5m ²	50,0m ²	50,0m ²
7.1	Diện tích đất ngoài lộ giới	160,01m ²	62,5m ²	50,0m ²	50,0m ²
7.2	Diện tích đất trong lộ giới	25,39m ²			
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm nhựa rộng khoảng 4,2m	Hẻm bê tông rộng khoảng 4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 4m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		6.100.000.000	5.100.000.000	4.500.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		5.917.000.000	4.896.000.000	4.356.300.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Nhà 3 tầng	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		117,5	82,5	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		847.939.000	595.361.000	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		81.105.000	86.013.000	87.126.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Đam - 0968 138 769	Anh Thanh - 0363 637 234	Chị Hạnh - 0979 999 550

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		81.105.000	86.013.000	87.126.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		81.105.000	86.013.000	87.126.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		81.105.000	86.013.000	87.126.000
3	Vị trí	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức)	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức)	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức)	Hẻm đường số 2, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức),

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Đức), TP Hồ Chí Minh	Đức), TP Hồ Chí Minh	Đức), TP Hồ Chí Minh	TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		81.105.000	86.013.000	87.126.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,0m	4,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,50%	1,00%	1,00%
	Mức điều chỉnh		1.216.575	860.130	871.260
	Giá trị sau điều chỉnh		82.321.575	86.873.130	87.997.260
5	Quy mô diện tích	185,40m ²	62,5m ²	50,0m ²	50,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,29%	-13,54%	-13,54%
	Mức điều chỉnh		-9.967.805	-11.646.160	-11.796.860
	Giá trị sau điều chỉnh		72.353.771	75.226.970	76.200.400
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm nhựa rộng khoảng 4,2m	Hẻm bê tông rộng khoảng 4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 4m	Hẻm nhựa rộng khoảng 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.622.100	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		73.975.871	75.226.970	76.200.400
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		73.975.871	75.226.970	76.200.400
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		73.975.871	75.226.970	76.200.400
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		73.975.871	75.226.970	76.200.400
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		75.134.413		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1,5%	0,1%	1,4%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		75.134.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.806.480	12.506.290	12.668.120
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 12,3%	1,0% - 13,5%	1,0% - 13,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-7.129.130	-10.786.030	-10.925.600

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 7m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4m, 5m, 5m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,5%, 1%, 1% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 185,4m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 62,5m², 50m², 50m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 12,29%, 13,54%, 13,54% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4,2m, tương đồng với tài sản so sánh 2, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 4m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **75.134.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị ngoài lộ giới là khoảng 160,1 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 160,1\text{m}^2 \times 75.134.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{12.022.191.340 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị trong lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở trong lộ giới căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đơn giá đất ở tại đô thị vị trí 3 đường số 2 là: 19.440.000 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị trong lộ giới: khoảng 25,39 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 25,39 \text{ m}^2 \times 19.440.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{493.581.600 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

Lưu ý: Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng theo Giấy chứng nhận	51,20	66,85%	6.709.000	229.630.285
2	Giá trị công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 529/GPXD	48,80	70,85%	6.709.000	231.962.333

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào suất vốn xây dựng công trình qua các năm của Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71, địa chỉ: 92/9 Đường số 2, KP9, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	185,40		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị ngoài lộ giới	160,01	75.134.000	12.022.191.340
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị trong lộ giới	25,39	19.440.000	493.581.600
1.3	Giá trị công trình xây dựng			
1.3.1	Giá trị công trình xây dựng theo Giấy chứng nhận	51,20		229.630.285
1.3.2	Giá trị công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 529/GPXD	48,80		231.962.333
Tổng giá trị làm tròn (VND)				12.977.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.977.000.000 VND.

Bảng chữ: Mười hai tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu đồng.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.073/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới, theo yêu cầu khách hàng, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



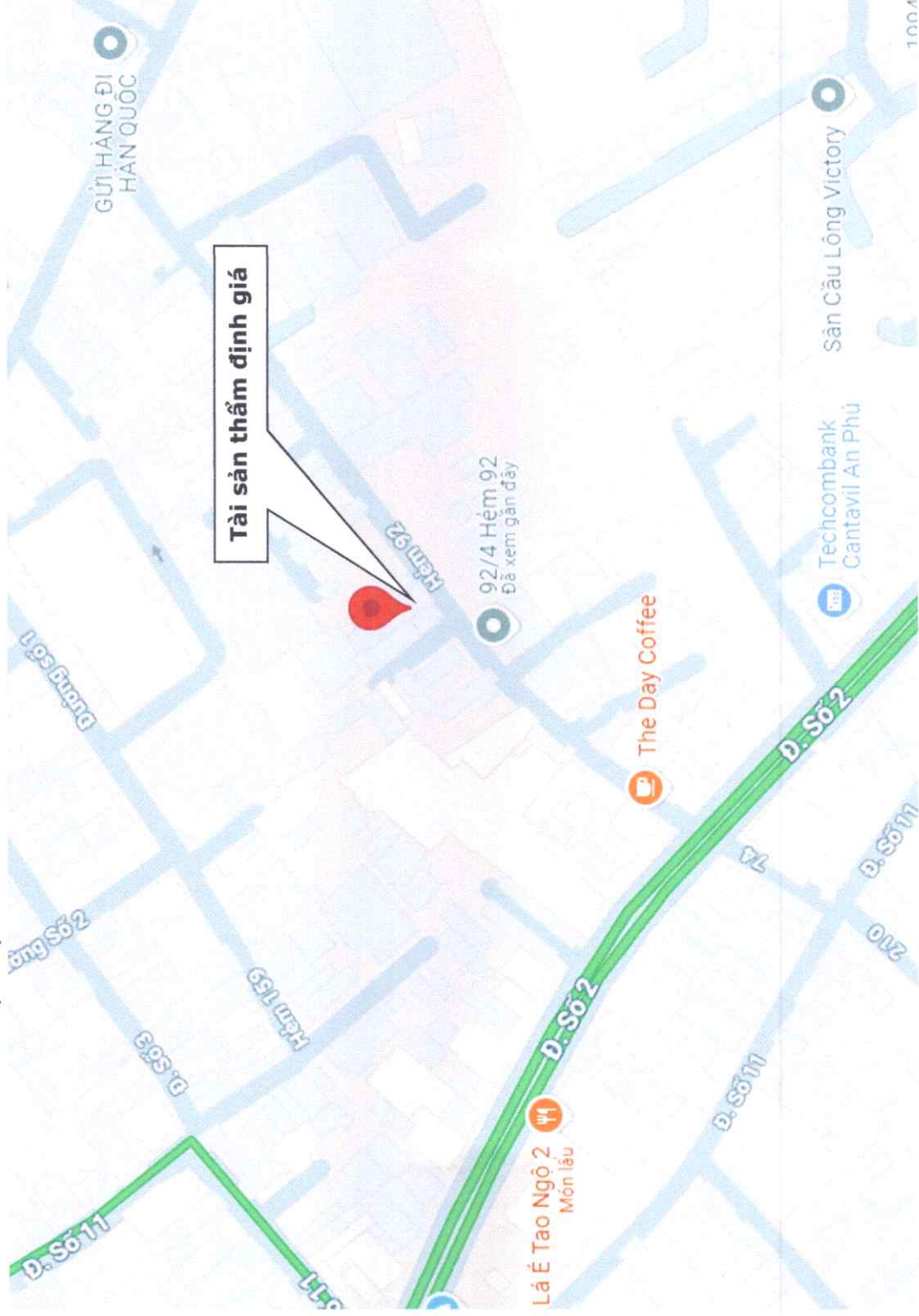
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.837546979494133, 106.75325003922059



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Bà Trần Thị Thanh Ngân
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và CTXD
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	23/04/2025	23/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	23/04/2025	23/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	23/04/2025	23/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	24/04/2025	24/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	28/04/2025	28/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 23 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


 Nguyễn Tấn Tài


 Lê Lực Quang


 Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 28 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tấn Tài

Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 04/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ: 92/9 đường số 2, KP9, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức (nay là TP Thủ Đức), TP Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Bà Trần Thị Thanh Ngân

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh, chi phí thay thế.

Biện luận: Thị trường

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **12.977.000.000** ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : ...*Khâu*.....

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: PP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: PP

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 12.977.000.00 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ ngày 23 tháng 04 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Nguyễn Văn Tân

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

QL 19, AS 2, KP 9, Quận Thủ Đức, Thủ Đức

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

TAS: 58 TBAS: 71

Đ.C: 92.9 AS 2, Trg. Thủ Đức, Thủ Đức, TP.Hồ Chí Minh

Diện tích: 185,4 m²

Hình thức: SD, tự

Mô tả: đất

Thời hạn: lâu dài

→ Nhà ở

Diện tích: 51,2 m² ± 48,2

Kết cấu: xây gạch, nền sàn gạch, + mái tôn (1 tầng)

ngang giữa tầng trệt và tầng lửng, mái tôn

Hiện nay khu đất tiếp giáp với QL 19 AS 2, hẻm nhỏ

không có lối đi

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 11 giờ 00 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn



Nguyễn Tấn Tài

Đỗ Văn Thành

Khách hàng



Mai Thị Thanh Loan

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Đàm - 0968138769

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.917 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ Văn tự tập qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 90; thửa đất số: 59; diện tích: 62,5 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 713 ĐS 2, Tưng Do, TP Chí Đức, TP HCM

- Kích thước mặt tiền: 4 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: CĐ

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 100m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hệ tự 9m, tiếp giáp với mặt đường: hẻm ĐS 2

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tự

+ Điều kiện về cấp điện: tự

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: //

+ Hạ tầng không gian: //

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //

+ Hạ tầng môi trường: //

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà k; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: 62 m²; số tầng: 2; diện tích sàn sử dụng: 117,5 m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 27 tháng 4 năm 2015
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Thanh - 0363 637 234

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4.896 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ viên mua tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 74; thửa đất số: 784; diện tích: 50 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 821/4A, Tg Thới, Thới Đức, TP HCM

- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒ hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: OPT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 100m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: hẻm D52

+ Điều kiện về cấp thoát nước: đào

+ Điều kiện về cấp điện: đào

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: //

+ Hạ tầng không gian: //

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: //

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: //

+ Hạ tầng môi trường: //

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lên đến

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà lẻ; cấp nhà: III; năm xây dựng: —
- Diện tích xây dựng: — m²; số tầng: 3; diện tích sàn sử dụng: 82,5 m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 23 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Thanh - 0979 999 550

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4356,5 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phủ với mục tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 74; thửa đất số: 7A2; diện tích: 50 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 821/4A ĐS2, Ấp Thọ, Thới An, TP HCM

- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 10 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒ hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: OPT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 100m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Nhuộm; tiếp giáp với mặt đường: Đến ĐS2

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đã

+ Điều kiện về cấp điện: Đã

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ✓

+ Hạ tầng không gian: ✓

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ✓

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ✓

+ Hạ tầng môi trường: ✓

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

Đất Mỹ

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 23 tháng 01 năm 2015

Người điều tra

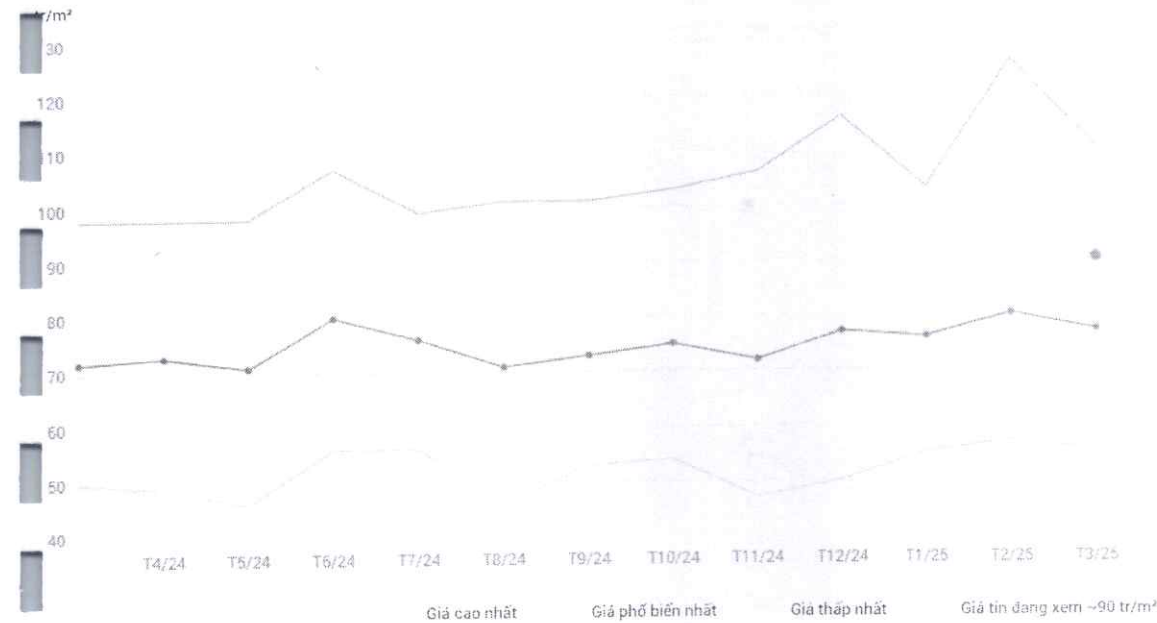
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

09:51 28/4/25

Bán lô đất hẻm 82 đường số 2, Phường Trường Thọ, Thủ Đức



So sánh giá khu vực lân cận

Trong Thành phố Thủ Đức

Phường Tam Bình

Phường Tăng Nhơn Phú A

Phường Phước Long B

Phường Linh Đông

Phường Trường Thọ Đang xem

Giá bán phổ biến nhất
Q1/19

72 tr/m² 36 tin bán >

72 tr/m² 12 tin bán >

73 tr/m² 20 tin bán >

74 tr/m² 128 tin bán >

77 tr/m² 109 tin bán >

Xem thêm ▾

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

3,5%
/năm

⌚ Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng

🏠 Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản

Tìm hiểu thêm



Nguyễn Thị Hạnh
xem trang cá nhân

Chat Zalo

☎ 0979 999 550 · Sao chép

Đã sao chép liên kết



1 / 3



Bán / Hồ Chí Minh / Thủ Đức / Bán đất tại đường 2

Bán lô đất hẻm 82 đường số 2, Phường Trường Thọ, Thủ Đức

Đường 2, Phường Trường Thọ, Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích

4,5 tỷ 50 m²

~90 triệu/m² Mặt tiền 5 m



6,9% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

[Xem lịch sử giá >](#)

Thông tin mô tả

Bán lô đất hẻm 82 đường số 2, Phường Trường Thọ, Thủ Đức

Diện tích: 5x10

Giá 4,5 tỷ

Đường ô tô

Đặc điểm bất động sản

(d) Mức giá 4,5 tỷ



Mặt tiền

5 m

(i) Diện tích 50 m²

Lịch sử giá bán đất tại phường Trường Thọ, thành phố Thủ Đức

Mua bán Cho thuê



Nguyễn Thị Hạnh

090 9999 550

 Chat Zalo

 09/9 999 550 - Sao chép

Đã sao chép liên kết

Hỗ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0857.001.001 | Ms. Quỳnh - 0857.002.002 | Ms. Khanh - 0762.003.003 | Ms. Huệ - 0762.004.004 | Ms. Anh - 0372.005.005

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms. Nhung - 0372.006.006
Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê ☐ Tin không có thật ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng ☐ Không liên lạc được ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng
☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

5 4 7

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Hồ Chí Minh Bán nhà Thành phố Thủ Đức Bán nhà Phường Trường Thọ Bán nhà Đường Số 2

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà trong ngõ, bán nhà cấp 4, nhà hẻm, nhà kiệt Thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên quan đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

 104m² nhà Trường Thọ 5 tỷ xu. Giá: 3,35 tỷ 3m 1 lầu DT: 104 m² 2 pn Thành phố Thủ Đức	 Nhà Đức 1Tầm.Vị Trí Vip Động Văn Bi-Thủ Đức Giá Mềm Chỉ 900tr. Giá: 900 triệu 6m 3 lầu DT: 42 m² 3 pn Thành phố Thủ Đức
 Bán Nhà 3 Tầng 60m² - Số Hồng Riêng - Hẻm Ô Tô Trường Thạnh, Q9 Giá: 4,5 tỷ 7m 2 lầu DT: 121 m² 3 pn Thành phố Thủ Đức	 CHỦ ĐỊNH CƯ, NHÀ ĐANG VĂN BI - 85M² - 3 TẦNG - 4PN - NHỈNH 5 TỶ Giá: 5 tỷ 4m 3 lầu DT: 85 m² 4 pn Thành phố Thủ Đức
 CÁN bán nhà riêng Đ. TRẦN NGỌC DIEN, THẢO DIEN, THỦ ĐỨC. Giá: 3,35 tỷ 7m 5 lầu DT: 80 m² 4 pn Thành phố Thủ Đức	 CHỦ NHIỆT BÁN - GIÁM SỐC 800 TRIỆU - CÒN 8,5 TỶ - NHÀ ĐẸP HIỆP Giá: 196 ngàn 5m 3 lầu DT: 92 m² 3 pn Thành phố Thủ Đức
 3 tỷ 390 cho Siêu phẩm Quốc Hương, Thảo Điền. Dt 71m² xây 1 trệt lửng 2 Giá: 3,39 tỷ 6m 4 lầu DT: 71 m² 5 pn Thành phố Thủ Đức	 SIÊU HOT - GIÁM 800 TRIỆU - NHÀ 3 LẦU HIỆP BÌNH CHÁNH - 8,5 TỶ Giá: 8,5 tỷ 5m 3 lầu DT: 92 m² 3 pn Thành phố Thủ Đức
 Chủ Minh cần bán căn nhà hẻm 1/ 5m ngay Đường Số 18, Thủ Đức. Giá: 2 Giá: 2,35 tỷ 5m 2 lầu DT: 54 m² 4 pn Thành phố Thủ Đức	 Ngõ Bank Bán Gấp Nhà 2 Tầng Hẻm Xe Tải 242m2 Gần Ga Metro Trường Giá: 11,9 tỷ 5m 2 lầu DT: 242 m² 2 pn Thành phố Thủ Đức

Cần bán Nhà trong hẻm tại Thành phố Thủ Đức

Bán Nhà 2 Tầng Đẹp Hẻm Xe Hơi 67.5m2_4.5*16 Kha Vạn Cân Linh Đông Thủ Đức Chỉ 5,5 tỷ Giá				
	5m	2 lầu	2 phòng ngủ	chỗ để xe
	KT: 4,5x16m	Diện tích: 67 m²		Hướng: _
	Giá: 5,5 tỷ	Đường Kha Vạn Cân, Phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, Hồ		

Bán đất 86m2 Lã xuân oai. Tầng Nhon Phú A Quận 9 chỉ 6.8 tỷ TL				
	5m	1 lầu	5 phòng ngủ	
	KT: 7x13m	Diện tích: 86 m²		Hướng: _
	Giá: 6,8 tỷ	Đường Lã Xuân Oai, Phường Tăng Nhơn Phú A, Thành phố Thủ		

BÁN NHÀ MỚI XÂY - HẸM BA GÁC - GẦN ĐANG VĂN BI & VÕ VĂN NGÂN, THỦ ĐỨC				
	4m	2 lầu	5 phòng ngủ	
	KT: 9x15m	Diện tích: 130 m²		Hướng: _
	Giá: 6,8 tỷ	Đường Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức, Hồ		



Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng n

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GỢP Ý

XEM THÊM

Trang chủ | Căn bán | Bán nhà | Bán nhà Hồ Chí Minh | Bán nhà Thủ Đức | Bán nhà Trường Thọ
Bán nhà Số 2

CĂN NHÀ TRỆT LẦU SIÊU ĐẸP MẶT TIỀN ĐƯỜNG SỐ 1, KHU CƯ XÁ ĐIỆN LỰC, DT 56FULL THO CHỈ 6,

Ngày đăng: 14/04/2025

CĂN NHÀ TRỆT LẦU SIÊU ĐẸP MẶT TIỀN ĐƯỜNG SỐ 1, KHU CƯ XÁ ĐIỆN LỰC, DT 56FULL THO CHỈ 6,35TỶ💖💖💖💖

Mô tả:

- + Nhà trệt lầu sạch đẹp, mặt tiền đường số 1, đối diện là công viên, cạnh quán cfe đông đúc. Khu dân trí cao, văn minh, yên tĩnh.
- + 2PN, PK rộng, 2wc trên dưới. Ban công nhỏ xinh
- + Hiện trạng nhà trệt lầu nhưng chưa làm hoàn công chuẩn. Có giấy phép xây dựng. Chủ bao sang tên.

Giá: 6,35 tỷ

Diện tích: 56 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Số 2, Phường Trường Thọ, Thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	15391441	Hướng	—	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bán	Đường trước nhà	6m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	5m	Số lầu	2	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	11m	Số phòng ngủ	2	Chính chủ	---

Hình ảnh



Thông tin liên hệ

Đăng Quốc Minh Thanh
0363.637.234

Chuyên môi giới ký gửi mua bán BDS tại TP.H đặc biệt ở Q2-Q9-Thủ Đức. Hỗ trợ tìm nhà t đúng yêu cầu và miễn phí

Được đánh giá:
[Xem thêm 49 tin khác của thành viên này](#)

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm	
Căn bán	Nhà trong hẻm
Hồ Chí Minh	Thành phố Thủ Đức
----- Diện tích -----	----- Giá -----
----- Hướng -----	Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng i	

[Bán nhà trong hẻm tại các dự án ở Thành p Thủ Đức](#)

- [Bán nhà Lọc Vừng Vamihomes \(1\)](#)
- [Bán nhà Đường số 12 \(1\)](#)
- [Bán nhà Rio Casa \(1\)](#)
- [Bán nhà Nam Khang Riverside \(1\)](#)
- [Bán nhà Hồng Long \(1\)](#)
- [Bán nhà Trường Thọ \(1\)](#)
- [Bán nhà 4S Riverside Garden Bình Triệu \(1\)](#)

Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

- [Bán nhà Quận 1](#)
- [Bán nhà Quận 2](#)
- [Bán nhà Quận 3](#)
- [Bán nhà Quận 4](#)
- [Bán nhà Quận 5](#)
- [Bán nhà Quận 6](#)
- [Bán nhà Quận 7](#)
- [Bán nhà Quận 8](#)
- [Bán nhà Quận 9](#)
- [Bán nhà Quận 10](#)
- [Bán nhà Quận 11](#)
- [Bán nhà Quận 12](#)
- [Bán nhà Quận Bình Tân](#)
- [Bán nhà Quận Bình Thạnh](#)
- [Bán nhà Quận Gò Vấp](#)
- [Bán nhà Quận Phú Nhuận](#)
- [Bán nhà Quận Tân Bình](#)
- [Bán nhà Quận Tân Phú](#)

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Anh - 0372.005.005
 Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

☐ Giá không đúng

☐ Không liên lạc được

☐ Địa chỉ bất động sản không đúng

☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

5 4 7

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Hồ Chí Minh Bán nhà Thành phố Thủ Đức Bán nhà Phường Trường Thọ Bán nhà Đường Số 2

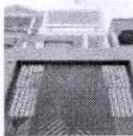
Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà trong ngõ, bán nhà cấp 4, nhà hẻm, nhà kiệt Thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên quan đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

BÁN NHÀ 3 TẦNG ĐƯỜNG 339 NHÀ MỚI - GIÁ NHỈNH 9 TỶ

Giá: 9 tỷ 5m 3 lầu
 DT: 186 m² 4 pn
 Thành phố Thủ Đức



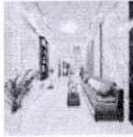
BÁN NHÀ, HXH 3 TẦNG, HOÀNG DIỆU 2, TP. THỦ ĐỨC, DIỆN TÍCH 85

Giá: 8 tỷ 5m 3 lầu
 DT: 85 m² 4 pn
 Thành phố Thủ Đức



Nhà riêng tại Đường Xuân Thủy, P. Thảo Điền, Quận 2, 70m2 /4tỷ500tr

Giá: 4,5 tỷ 8m 3 lầu
 DT: 70 m² 4 pn
 Thành phố Thủ Đức



Chủ Minh cần bán căn nhà hẻm 1/5m ngay Đường Số 18, Thủ Đức. Giá: 2

Giá: 2,35 tỷ 5m 2 lầu
 DT: 54 m² 4 pn
 Thành phố Thủ Đức



HXH đường Kha Vạn Cân Gần sát bên Chợ Thủ Đức, diện tích 60m2,

Giá: 6 tỷ 5m 3 lầu
 DT: 60 m² 3 pn
 Thành phố Thủ Đức



Nhà 3 lầu ngay Quốc Lộ 13, Hiệp Bình Phước hẻm xe hơi DT 160m2,

Giá: 6,5 tỷ 6m 3 lầu
 DT: 56 m² 4 pn
 Thành phố Thủ Đức



BÁN NHÀ ĐẸP MỚI 4 TẦNG - HẸM XE HƠI - P. LINH ĐÔNG, TP. THỦ ĐỨC

Giá: 5,99 tỷ 5m 4 lầu
 DT: 64 m² 6 pn
 Thành phố Thủ Đức



BÁN NHÀ HIỆP BÌNH PHƯỚC, 50M2, CHỈ 2,7 TỶ CÒN TL

Giá: 2,7 tỷ 3m 1 lầu
 DT: 50 m² 2 pn
 Thành phố Thủ Đức



DOUBLE 2 CĂN PHƯỚC LONG B - NHÀ 4 TẦNG 5PN 5 WC - 5x17 86m2

Giá: 8,75 tỷ 5m 4 lầu
 DT: 86 m² 5 pn
 Thành phố Thủ Đức



Nhà Đức 1Tám, Vị Trí Vip Đặng Văn Bi-Thủ Đức Giá Mềm Chỉ 900tr-

Giá: 900 triệu 6m 3 lầu
 DT: 42 m² 3 pn
 Thành phố Thủ Đức

Cần bán Nhà trong hẻm tại Thành phố Thủ Đức

Bán Nhà 2 Tầng Đẹp Hẻm Xe Hơi 67.5m2_4.5*16 Kha Vạn Cân Linh Đông Thủ Đức Chỉ 5.5 tỷ Giá

Hôm nay



5m 2 lầu 2 phòng ngủ chỗ để xe
 KT: 4,5x16m Diện tích: 67 m²
 Giá: 5,5 tỷ Đường Kha Vạn Cân, Phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, Hồ

Hướng: _

Bán đất 86m2 Lã xuân oai, Tầng Nhon Phú A Quận 9 chỉ 6.8 tỷ TL

Hôm nay



5m 1 lầu 5 phòng ngủ
 KT: 7x13m Diện tích: 86 m²
 Giá: 6,8 tỷ Đường Lã Xuân Oai, Phường Tăng Nhơn Phú A, Thành phố Thủ

Hướng: _

BÁN NHÀ MỚI XÂY - HẸM BA GÁC - GẦN ĐẶNG VĂN BI & VÕ VĂN NGÂN, THỦ ĐỨC

Hôm qua



4m 2 lầu 5 phòng ngủ
 KT: 9x15m Diện tích: 130 m²
 Giá: 6,8 tỷ Đường Võ Văn Ngân, Phường Bình Thọ, Thành phố Thủ Đức, Hồ

Hướng: _

Bán nhà đẹp mới, P. Linh Đông, TP. Thủ Đức

Hôm qua



KÊNH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng n

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

QUẢN

NHÀ MỚI GIỚI

KINH NGHIỆM

MAU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GỢP Ý

XEM THÊM

Trang chủ | [Cần bán](#) | [Bán nhà](#) | [Bán nhà Hồ Chí Minh](#) | [Bán nhà Thủ Đức](#) | [Bán nhà Trường Thọ](#)
[Bán nhà Số 2](#)

NGOP BANK Bán Gấp nhà 3 tầng , Xa lộ hà nội , Đặng văn bi ,Trường thọ

Ngày đăng: 25/0

NGOP BANK Bán Gấp nhà 3 tầng , Xa lộ hà nội , Đặng văn bi ,Trường thọ

DT: 4 x 15.5 sổ hồng riêng , hoàn công đủ

Nhà 3 tầng cực đẹp , khu dân cư yên tĩnh dân trí cao

Nhà cấp 3 , Nhà đang cho thuê 12 tr / 1 tháng , nhà thoáng mát

Vị trí : ngay Đặng văn bi , xa lộ hà nội , chợ thủ đức , các trường cao đẳng , đại học xung quanh , giao
thuận tiện , ... Tiện ích vô đối , khu vực sầm uất triển cực mạnh , giá trị tăng cao

Giá: 6,1 tỷ

Diện tích: 65 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Số 2, Phường Trường Thọ, Thành phố Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	14703783	Hướng	-	Phòng ăn
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	5m	Nhà bếp
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thương
Chiều ngang	4,1m	Số lầu	4	Chỗ để xe hơi
Chiều dài	15,7m	Số phòng ngủ	3	Chính chủ

Hình ảnh



Lưu tin

Phản ứng tin cậy và phản

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không

Thư viện ảnh

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà đẹp

Nhà trong hẻm

Thành phố Thủ Đức

----- Giá -----

Tìm nhanh

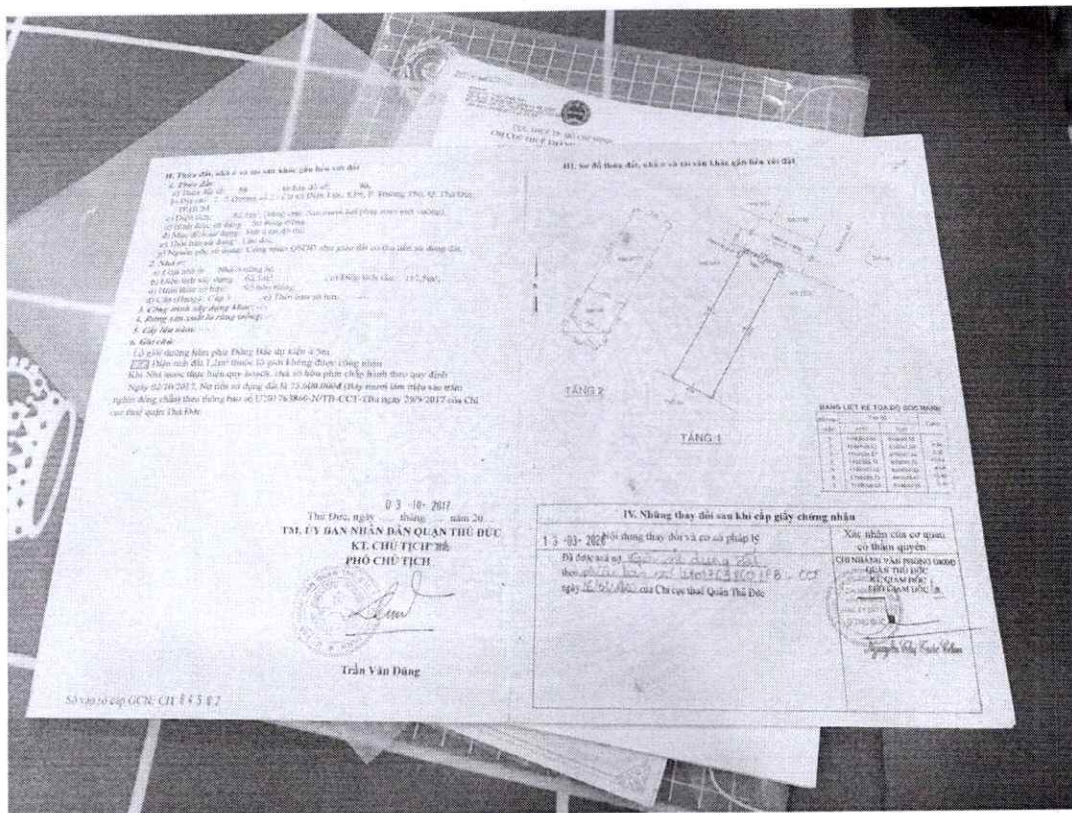
Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà trong hẻm tại các dự án ở Thành phố Thủ Đức

- Bán nhà Lộc Vũng Vamihomes (1)
- Bán nhà Đường số 12 (1)
- Bán nhà Rio Casa (1)
- Bán nhà Nam Khang Riverside (1)
- Bán nhà Hồng Long (1)
- Bán nhà Trường Thọ (1)
- Bán nhà 4S Riverside Garden Bình Triệu (1)

Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

- Bán nhà Quận 1
- Bán nhà Quận 2
- Bán nhà Quận 3
- Bán nhà Quận 4
- Bán nhà Quận 5
- Bán nhà Quận 6
- Bán nhà Quận 7
- Bán nhà Quận 8
- Bán nhà Quận 9
- Bán nhà Quận 10
- Bán nhà Quận 11
- Bán nhà Quận 12
- Bán nhà Quận Bình Tân
- Bán nhà Quận Bình Thạnh
- Bán nhà Quận Gò Vấp
- Bán nhà Quận Phú Nhuận
- Bán nhà Quận Tân Bình
- Bán nhà Quận Tân Phú
- Bán nhà Thành phố Thủ Đức
- Bán nhà Huyện Bình Chánh
- Bán nhà Huyện Cần Giờ



II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 784 to bản đồ số: 74

b) Địa chỉ: Mũi phần nhà 82/4A đường 2, KP8, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM

c) Diện tích: 27,50m² (tổng cộng: Năm mươi mốt mét vuông)

d) Thời hạn sử dụng: Sử dụng riêng

e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

f) Thời hạn sử dụng: 50 năm

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDD nằm giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) 1 căn nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích sàn: 27,50m² c) Diện tích sàn: 82,50m²

d) Hiện trạng sử dụng: Số lầu trệt

e) Cấp (Hạng): Cấp 3

f) Thời hạn sử dụng: c) Thời hạn sử dụng:

3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng:

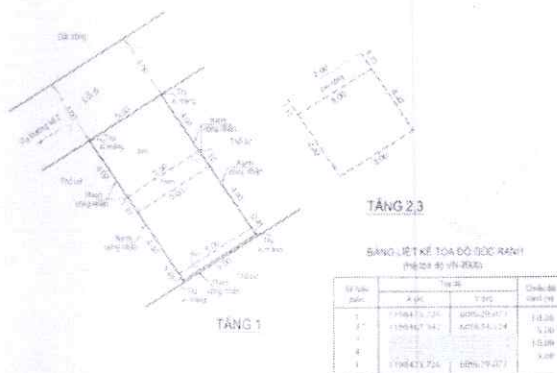
5. Cây lâu năm:

6. Gai chông:

Hạng chông: Mội Tròn

3 ô gài (lỗ ô Tròn) hoặc hột

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



03/10/2017
Thủ Đức, ngày 03 tháng 10 năm 2017
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Văn Dũng

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho Ông Dương Văn Quốc, CMND số: 22121358

Chuyển nhượng cho Ông Dương Văn Quốc, CMND số: 22121358

Số văn số cấp GCN: CH

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 782, tờ bản đồ số: 74
- Địa chỉ: Một phần nhà 82/4A đường 2, KP8, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM
- Diện tích: 50m², (bằng chữ: Năm mươi mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 6,50m², c) Diện tích sàn: 19,50m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- Cấp (Hạng): Cấp 3, c) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

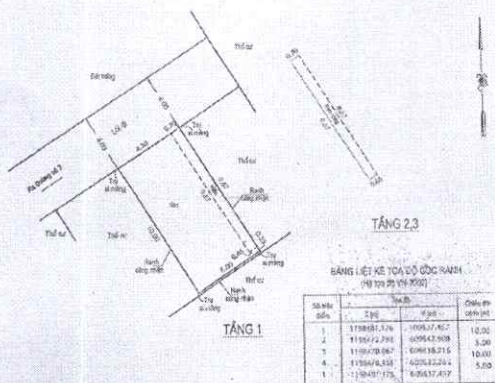
6. Ghi chú:

- Thửa cũ: Mpt 766
- Lộ giới lối đi theo hiện hữu.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Quận, TP.HCM

g đất



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN

Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông : Huỳnh Văn Sấm

Sinh năm : 1968

Địa chỉ thường trú : 92/9 Đường Số 2, KP9, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM

Bà : Lưu Thị Thu Hồng

Sinh năm : 1971

Địa chỉ thường trú : 92/9 Đường Số 2, KP9, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, TP.HCM

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số : 58
2. Tờ bản đồ số : 71 (Tài liệu BĐDC do UBND Quận Thủ Đức cấp)
3. Địa chỉ thửa đất : 92/9 Đường Số 2, KP9, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức
4. Diện tích : 185,4 m²
5. Hình thức sử dụng :
+ Sử dụng riêng : 185,4 m²
+ Sử dụng chung : không m²

6. Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị
7. Thời hạn sử dụng đất : Lâu dài

8. Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

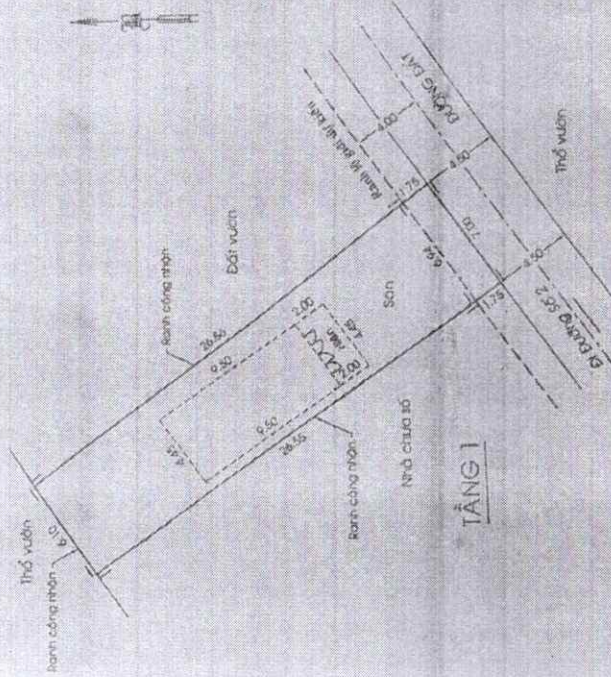
III- Tài sản gắn liền với đất

Nhà ở vách gạch, mái tôn, một tầng, diện tích xây dựng 51,2 m², tổng diện tích sử dụng 51,2 m²

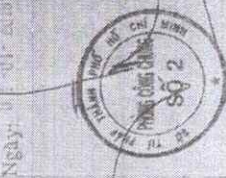
IV- Ghi chú

Diện tích đất thuộc phạm vi lộ giới dự kiến : 12,2 m². Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà và sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.

V- Sơ đồ thửa đất



CHUNG THỰC BẢN SẠO
D 000043 BẢN HÌNH
Ngày : 01/01/2018
Tỷ lệ :
Ngày : 21/ Tháng 3, Năm 2008
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC
KT. CHỦ TỊCH
PHẠ CHỮ TỊCH



Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất : H...D/H...C

CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Quốc Giang

ên sớ đợc

2019-2023 của UBND TP HCM.

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền kinh doanh, chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thuê kế thừa cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép cho thuê, cho chuyển đổi và hình thành khu vực, diện tích đất đai, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thay đổi tên họ của người sử dụng đất, chuyển đổi tư hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước cho thuê lại cho người sử dụng đất.



THE

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 58

Tờ bản đồ số: 71

Số phát hành GCN: AD 606402

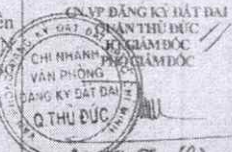
Số vào sổ cấp GCN: H 01165

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 11/9/2016 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 07/04/2016 theo hồ sơ số 007577.XC.001 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN NGHIỆP tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH QUẬN 8 theo hồ sơ số 007578.TC.002	CN.VP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT.GIÁM ĐỐC P.GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Lâm
Ngày 21/7/2017 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 01/09/2016 theo hồ sơ số 22236.XC.003 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN NGHIỆP tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH QUẬN 8 theo hồ sơ số 022236.TC.004	CN.VP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT.GIÁM ĐỐC P.GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Lâm
Ngày 20-08-2018 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 07/4/2016 theo hồ sơ số 26629.XC.012 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH QUẬN QUẬN 8 theo hồ sơ số 26629.TC.013	CN.VP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT.GIÁM ĐỐC P.GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Trúc Lâm

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mua và bán để pháp lý

Trang bổ sung số: 2

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
25/01/2014	Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/03/2011 theo hồ sơ số 063652.XC.001	 <i>Nguyễn Phương Anh</i>
25/01/2015	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PT THIÊN NGHIỆP tại NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PT NT VN - CN 3 theo hồ sơ số 066132.TC.002	 <i>Đoàn Hà Nam</i>
30/10/2015	Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 29/01/2015 theo hồ sơ số 075099.XC.003. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN THIÊN NGHIỆP tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH QUẬN 8 theo hồ sơ số 075100.TC.004.	 <i>Nguyễn Thị Trúc Lâm</i>
26/11/2015	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH QUẬN 8 theo hồ sơ số 075977.TC.005.	 <i>Nguyễn Thị Trúc Lâm</i>
07/11/2016	Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 26/11/2015 theo hồ sơ số 002693.XC.006 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CN QUẬN 8 theo hồ sơ số 002694.TC.007.	 <i>Nguyễn Thị Trúc Lâm</i>

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa số: 58 Từ bản đồ số: 71 (Theo tài liệu BĐDC địa năm 2005)
 Số phát hành GCNQSDĐ: AĐ 606402
 Số vào sổ cấp giấy: H 01165
 Ngày cấp: 22/3/2006

VI-Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
21/02/2005	Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG NAM - CHI NHÁNH SÀI GÒN theo hợp đồng số 092/HĐTC/KĐD, số công chứng 5652 lập ngày 22/02/2008 tại của Phòng Công chứng số 3 TP.HCM.	PHÒNG TN & MT QUẢN THỦ ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC Đặng Văn Thành
25/02/2009	Đã xóa đăng ký thế chấp theo đơn yêu cầu của NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG NAM - CHI NHÁNH SÀI GÒN ngày 24/02/2009. Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THIÊN NGHIỆP với NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG NAM - CHI NHÁNH SÀI GÒN theo hợp đồng số 007/HĐTCBL/SG.09, số công chứng 005401 lập ngày 24/02/2009 tại của Phòng Công chứng số 1 TP.HCM.	PHÒNG TN & MT QUẢN THỦ ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC Đặng Văn Thành
11/11/2009	Đã xóa đăng ký thế chấp theo đơn yêu cầu có xác nhận của NGÂN HÀNG TMCP PHƯƠNG NAM - CHI NHÁNH SÀI GÒN ngày 11/11/2009. Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất, Tài sản gắn liền với đất cho CÔNG TY TNHH VIỆT VIỆT QUANG với NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH 3 TP.HCM - PGD SỐ 2 theo hợp đồng số 1602-LCL-200900644, Số công chứng 31148, lập ngày 11/11/2009 tại Phòng Công chứng số 3 TP.HCM. Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 31/03/2010 theo hồ sơ số 26827.014256.XC.CVP	PHÒNG TN & MT QUẢN THỦ ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC Đặng Văn Thành
26/11/2010	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại cho CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ THIÊN NGHIỆP tại NGÂN HÀNG TMCP ĐÔNG NAM Á - CHI NHÁNH TP.HCM theo hồ sơ số 26827.014257.TC.CVP	PHÒNG TN & MT QUẢN THỦ ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC Ngô Văn Bình

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG
Số: 529 /GPXD

Xây dựng mới	X
Cải tạo, sửa chữa	

1. Cấp cho: Bà MAI THỊ THANH LOAN

Số nhà : 20/117B

Đường : //

Khu phố : 9

Phường : Trường Thọ Quận : Thủ Đức

2. Được phép xây dựng công trình (loại công trình): bán kiên cố .

Theo thiết kế có ký hiệu: BVXP 1/1 ngày 05/03/2008.

Do: Công ty đo đạc bản đồ và Kiến trúc xây dựng Nam Việt thiết lập.

Gồm các hạng mục sau đây: nhà ở: Nền gạch, cột - khung BTCT, tường gạch, mái tôn.

- Diện tích xây dựng Tầng một:

6,1 x 8 = 48,80m²

Tổng diện tích sàn xây dựng = 48,80m²

- Chiều cao toàn công trình: 5,50m (so với mặt sân) - Số tầng: 1 tầng

- Trên lô đất: thửa 58 tờ 71 BDC phường Trường Thọ.

- Diện tích: 185,40 m².

- Cốt nền xây dựng công trình: 0,2m so với mặt sân.

- Chỉ giới xây dựng công trình: vị trí xây dựng cách tìm đường hiện hữu là 22,56m.

- Màu sắc công trình: //.

Tại (số nhà) : 92/9

Đường : số 2

Khu phố : 9

Phường : Trường Thọ Quận : Thủ Đức

Giấy tờ về quyền sử dụng đất:

-GCN QSDĐ số AD 606402 ngày 22/03/2006 của UBND Quận Thủ Đức

-Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 240 ngày 03/01/2008 tại Phòng Công

Chứng số 3.

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; trước thời hạn giấy phép hết hiệu lực thì phải xin gia hạn giấy phép.

Ghi chú: *Hiện trạng cũ giữ lại: 51,2m² (nhà trệt)

(xem tiếp trang sau)

*** Nơi nhận:**

- Như trên;

- Thanh tra xây dựng Quận (bản sao);

- UBND phường Trường Thọ (bản sao);

- Lưu.

Thủ Đức, ngày 04 tháng 4 năm 2008
KT. CHỦ TỊCH UBND QUẬN THỦ ĐỨC
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Văn Lộc

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Chủ đầu tư phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kế.
2. Phải thực hiện đúng quy định của Pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...)
4. Thông báo ngày khởi công cho UBND Phường, xã, thị trấn nơi xây dựng công trình trong thời hạn 7 ngày trước khi khởi công xây dựng
5. Xuất trình giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng.
6. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp Giấy phép xây dựng.
7. Trong thời hạn 12 tháng sau khi xây dựng hoàn thành, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, tư vấn thiết kế tổ chức lập biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng. Giấy phép xây dựng kèm theo biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng mới có giá trị đăng ký quyền sở hữu công trình.

GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn:
2. Thời hạn có hiệu lực của giấy phép:

Thủ Đức, ngày... tháng ... năm 200 ...
TUQ. CHỦ TỊCH UBND QUẬN THỦ ĐỨC
TRƯỞNG PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 23 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

BÀ TRẦN THỊ THANH NGÂN

CCCD : 079300017472

Địa chỉ : 46/33/11 Đường 12 Kp9, Trường Thọ, Tp Thủ Đức, Tp HCM.

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 71 (Tài liệu BĐĐC đo năm 2005), địa chỉ 92/9 Đường số 2, KP9, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức..

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:



- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số AD 606402, có sổ vào sổ cấp GCN: H01165 do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 22 tháng 3 năm 2006.
 - Giấy phép xây dựng số: 529/GPXD do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 4/4/2008.
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới là khoảng 25,39m², đề nghị SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.
 - Đối với phần công trình xây dựng đã có giấy phép xây dựng, chưa được hoàn công, đề nghị SaigonPA xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trong điều kiện chủ sở hữu hoàn thành nghĩa vụ tài chính và Nhà nước công nhận trong tương lai.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ cho công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 7 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **7.900.0000 VND**

(Bằng chữ: Bảy triệu chín trăm nghìn đồng)

– Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán phần phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

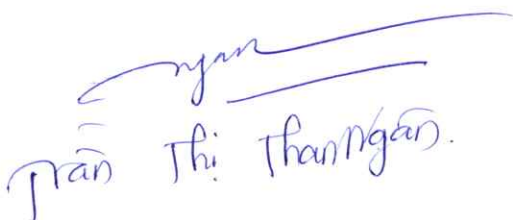
1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

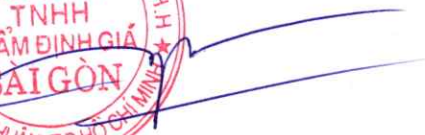
4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A


Trần Thị Thanh Ngân.

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**




NGUYỄN THỊ DIỆU VI