

☞ Số chứng thư: 012/2025/A.062 (Số hợp đồng: A.071/25/SaigonPA/HĐ)

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Lê Thị Thu Thảo

☞ Địa chỉ: 85/28/16, tổ 42, KP3, Thạnh Xuân, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

☞ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

☞ Ngày phát hành chứng thư: 05/05/2025.

Số: 012/2025/A.062

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Lê Thị Thu Thảo

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.071/25/SaigonPA/HD ngày 25/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Lê Thị Thu Thảo;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.062 ngày 05/05/2025 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.062 ngày 05/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Lê Thị Thu Thảo
- Địa chỉ : 85/28/16, tổ 42, KP3, Thạnh Xuân, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

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 giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/07/2024.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 25/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ 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.
- Giả thiết đặc biệt: Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường đối với phần công trình xây dựng trong điều kiện giả định phần công trình xây dựng này sẽ được công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

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)
I	Phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/07/2024			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ĐRM	2385,00	11.515.000	27.463.275.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			136.999.000
2.1	Tường gạch, mái tôn (số 1, 2)	32,40		30.462.000
2.2	Mái tôn (số 3, 4, 5, 6)	42,90		-
2.3	Tường gạch, mái tôn (số 7, 9)	46,60		-
2.4	Tường gạch, mái tôn (số 11)	14,00		-
2.5	Mái tôn (số 12)	78,10		-
2.6	Tường gạch, mái tôn (số 13, 14, 15)	239,70		-
2.7	Mái tôn (số 18, 19)	29,40		-
2.8	Vách tôn, mái tôn (số 25)	47,60		81.824.000
2.9	Mái lá (số 26, 34)	41,90		24.713.000
Tổng cộng (VND)				27.600.274.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.600.274.000 VND

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ sáu trăm triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn 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.071/25/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 phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông và phần đất thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- 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.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong các công trình xây dựng trên đất. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.062 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.

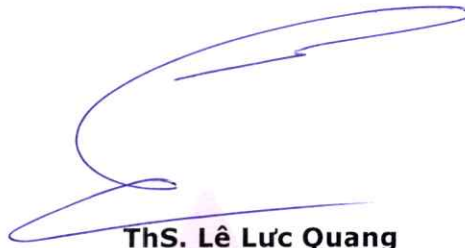
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 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@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.com

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 Lê Thị Thu Thảo
- Địa chỉ : 85/28/16, tổ 42, KP3, Thạnh Xuân, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh .

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử.

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 25/04/2025.

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 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.

- 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.071/25/SaigonPA/HĐ ngày 25/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Lê Thị Thu Thảo;
- 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 thành phố Hồ Chí Minh 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 trưng cầu thẩm định giá tài sản số 14078/2024/QĐ-TCTĐG của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 23/09/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 486029, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02875/QSDĐ/Q12/2003, do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 13/05/2003;
- Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/07/2024;

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường TL12 (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 5-6m) và tiếp giáp với đường cạp kênh (đường trải đá, rộng khoảng 4-5m); vị trí cách đường Tỉnh lộ 7 khoảng 450m; vị trí tài sản đối diện trường Mầm non Bông Sen, cách giao lộ đường Thạnh Lộc 12 – đường Thạnh Lộc 13 khoảng 200m; cách giao lộ đường Thạnh Lộc 13 – đường Hà Huy Giáp khoảng 600m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích theo diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 2.385 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 65,67m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: ĐRM.
- Thời hạn sử dụng: 2018.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.

Hiện trạng sử dụng: trên đất có các công trình xây dựng như: nhà tường gạch, mái tôn; nhà vách tôn, mái tôn; mái lá... chưa được công nhận quyền sở hữu.

3.1.3. Quy hoạch

- Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất ở, đất giao thông và đất cây xanh cách ly [Căn cứ theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Phường Thạnh Lộc (Khu 2), Quận 12 đã được UBND Quận 12 phê duyệt tại Quyết định số 732/QĐ-UBND-ĐT ngày 31/12/2008 và Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 17/04/2018 của UBND Thành phố].

3.1.4. Công trình xây dựng trên đất

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế, căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh đã được Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 17/07/2024 và dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất có đặc điểm như sau:
- ❖ **Tường gạch, mái tôn (vị trí số 1, 2 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh):**
 - Quy mô: 1 tầng.
 - Diện tích xây dựng: 32,4m² (tạm tính theo diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh)
 - Kết cấu theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh: tường gạch, mái tôn.
 - Kết cấu theo khảo sát: tại thời điểm thẩm định giá, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, phần mái tôn của công trình đã tháo dỡ. Saigon PA xác định giá trị tài sản theo hiện trạng thực tế tài sản.
 - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, phần tường bên ngoài tài sản đã cũ và xuống cấp; phần mái tôn đã tháo dỡ. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 60%.
- ❖ **Vách tôn, mái tôn (vị trí số 25 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh):**
 - Quy mô: 1 tầng.
 - Diện tích xây dựng: 47,6m² (tạm tính theo diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh)
 - Kết cấu: Vách tôn, mái tôn.
 - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, phần vách tôn và mái tôn đã cũ, nhiều chỗ rỉ sét. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 60%.
- ❖ **Mái lá (vị trí số 26, 34 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh):**
 - Quy mô: 1 tầng.
 - Diện tích xây dựng: 41,9m² (tạm tính theo diện tích trên Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh)
 - Kết cấu: Mái lá.
 - Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, phần mái và cột đã cũ, xuống cấp. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 60%.
- ❖ **Các công trình xây dựng Saigon PA chưa khảo sát được hiện trạng:**
 - Tại thời điểm thẩm định giá, Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh đã được Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 17/07/2024 và dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA chưa khảo sát được hiện trạng các công trình:

STT	Hạng mục	Diện tích theo Bản vẽ (m ²)
1	Mái tôn (vị trí số 3, 4, 5, 6)	42,90
2	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 7, 9)	46,60
3	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 11)	14,00
4	Mái tôn (vị trí số 18, 19)	29,40

Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở xác định giá trị các công trình trên.

- ❖ **Các công trình xây dựng đã tháo dỡ:**

- Tại thời điểm thẩm định giá, Căn cứ theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh đã được Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 17/07/2024 và dưới sự hướng dẫn của khách hàng, các công trình sau đã tháo dỡ:

STT	Hạng mục	Diện tích theo Bản vẽ (m ²)
1	Mái tôn (vị trí số 12)	78,10
2	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 13, 14, 15)	239,70

Do đó, Saigon PA không xác định giá trị các công trình trên.

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 ít đối với các tài sản có diện tích lớn cùng vị trí, quy hoạch.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ 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.
- Giả thiết đặc biệt: Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường đối với phần công trình xây dựng trong điều kiện giả định phần công trình xây dựng này sẽ được công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

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: 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

❖ 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 10/2024	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
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	ĐRM	CLN + HNK	ODT	HNK
5	Vị trí	Đường TL12 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12	Đường Thạnh Xuân 37 (đường 5-6m), Phường Thạnh Xuân, Quận 12	Đường Thạnh Lộc 41 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12	Đường Thạnh Lộc 25 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12
6	Chiều rộng mặt tiền	65,67m	60,0m	28,0m	12,0m
7	Quy mô diện tích	2385,0m ²	2803,8m ²	980,8m ²	1127,6m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa, 2 mặt tiền	Đường nhựa, 2 mặt tiền	Đường nhựa, 1 mặt tiền	Đường nhựa, 1 mặt tiền
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương 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)		35.000.000.000	32.000.000.000	15.000.000.000

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)		31.500.000.000	31.040.000.000	14.400.000.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		182.912.412	19.335.569.664	94.058.754
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		11.300.000	11.934.000	12.854.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Dưỡng: 0988.453.783	Trung Huỳnh: 0931.115.950	Anh Dưỡng: 0988.453.783

❖ **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)		11.300.000	11.934.000	12.854.000
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		11.300.000	11.934.000	12.854.000
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		11.300.000	11.934.000	12.854.000
3	Vị trí	Đường TL12 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12	Đường Thạnh Xuân 37 (đường 5-6m), Phường Thạnh Xuân, Quận 12	Đường Thạnh Lộc 41 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12	Đường Thạnh Lộc 25 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		11.300.000	11.934.000	12.854.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	65,67m	60,0m	28,0m	12,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,51%	3,58%
	Mức điều chỉnh		0	299.543	460.173
	Giá trị sau điều chỉnh		11.300.000	12.233.543	13.314.173
5	Quy mô diện tích	2385,00m ²	2803,8m ²	980,8m ²	1127,6m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,19%	-14,04%	-12,57%
	Mức điều chỉnh		473.470	-1.675.534	-1.615.748
	Giá trị sau điều chỉnh		11.773.470	10.558.010	11.698.425
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa, 2 mặt tiền	Đường nhựa, 2 mặt tiền	Đường nhựa, 1 mặt tiền	Đường nhựa, 1 mặt tiền
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	596.700	642.700
	Giá trị sau điều chỉnh		11.773.470	11.154.710	12.341.125
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	0,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		-339.000	0	-385.620
	Giá trị sau điều chỉnh		11.434.470	11.154.710	11.955.505
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		11.434.470	11.154.710	11.955.505
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.434.470	11.154.710	11.955.505
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.514.895		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,7%	-3,1%	3,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		11.515.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		812.470	2.571.777	3.104.241
	Số lần điều chỉnh		2	3	4
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 4,2%	2,5% - 14,0%	3,0% - 12,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		134.470	-779.290	-898.495

❖ **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 về các yếu tố: chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng so với tài sản cần thẩm định.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 65,67m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 có chiều rộng mặt tiền là lần lượt khoảng 28m, 12m kém lợi thế hơn so với 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 2, 3 lần lượt khoảng 2,51%; 3,58% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 2.385m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 2.803,8m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 980,8m², 1.127,6m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 khoảng 4,19% và thấp hơn các tài sản so sánh 2, 3 lần lượt khoảng 14,04%; 12,57% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 2 mặt giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 chỉ có 1 mặt giáp đường kém lợi thế hơn so với 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 2, 3 khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng tương đối cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 3 có hình dáng cân đối; lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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, 3 khoảng 3%.

❖ **Thống 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 **11.515.000 VND/m²**.

Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ĐRM là 2.385 m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 2.385 \text{ m}^2 \times \mathbf{11.515.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{27.463.275.000 \text{ VND}}.\end{aligned}$$

- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông và phần đất thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- 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:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{Chất lượng còn lại của công trình (\%)}%$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 1, 2)	32,40	60,00%	1.567.000	30.462.000
2	Mái tôn (vị trí số 3, 4, 5, 6)	42,90	-	-	-
3	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 7, 9)	46,60	-	-	-
4	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 11)	14,00	-	-	-
5	Mái tôn (vị trí số 12)	78,10	-	-	-
6	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 13, 14, 15)	239,70	-	-	-
7	Mái tôn (vị trí số 18, 19)	29,40	-	-	-
8	Vách tôn, mái tôn (vị trí số 25)	47,60	60,00%	2.865.000	81.824.000
9	Mái lá (vị trí số 26, 34)	41,90	60,00%	983.000	24.713.000
Tổng cộng (VND)					136.999.000

Ghi chú:

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của UBND Thành phố 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.
- Tại thời điểm thẩm định giá, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA chưa khảo sát được hiện trạng các công trình: Mái tôn (vị trí số 3, 4, 5, 6 theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh); Tường gạch mái tôn (vị trí số 7, 9, 11 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh), Mái tôn (vị trí số 18, 19 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh) do không vào được bên trong tài sản, và tài sản bị che khuất. Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở xác định giá trị các công trình trên.
- Tại thời điểm thẩm định giá, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, các công trình: Mái tôn (vị trí số 12 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh); Tường gạch mái tôn (vị trí số 13, 14, 15 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh) đã tháo dỡ. Do đó, Saigon PA không xác định giá trị các công trình trên.

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)
I	Phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/07/2024			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ĐRM	2385,00	11.515.000	27.463.275.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			136.999.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
2.1	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 1, 2)	32,40		30.462.000
2.2	Mái tôn (vị trí số 3, 4, 5, 6)	42,90		-
2.3	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 7, 9)	46,60		-
2.4	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 11)	14,00		-
2.5	Mái tôn (vị trí số 12)	78,10		-
2.6	Tường gạch, mái tôn (vị trí số 13, 14, 15)	239,70		-
2.7	Mái tôn (vị trí số 18, 19)	29,40		-
2.8	Vách tôn, mái tôn (vị trí số 25)	47,60		81.824.000
2.9	Mái lá (vị trí số 26, 34)	41,90		24.713.000
Tổng cộng (VND)				27.600.274.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.600.274.000 VND.

Bảng chữ: Hai mươi bảy tỷ sáu trăm triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn 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.071/25/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 phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông và phần đất thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong các công trình xây dựng trên đất. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư thẩm định giá.

- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- 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



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi

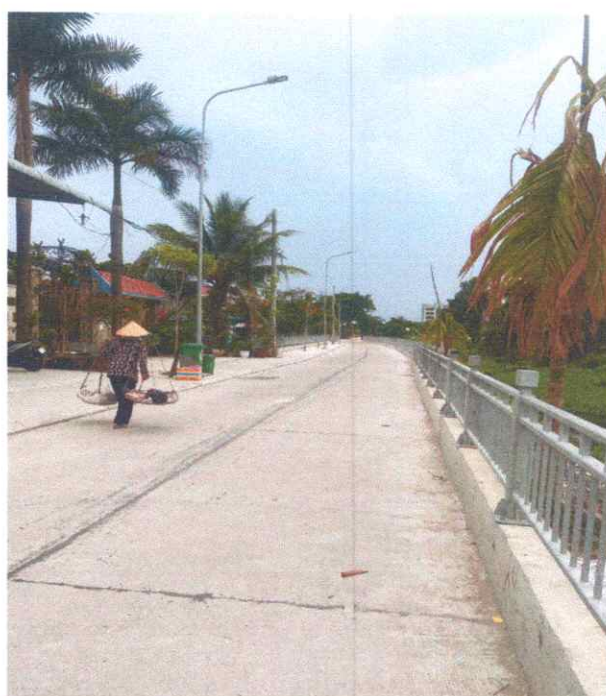
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



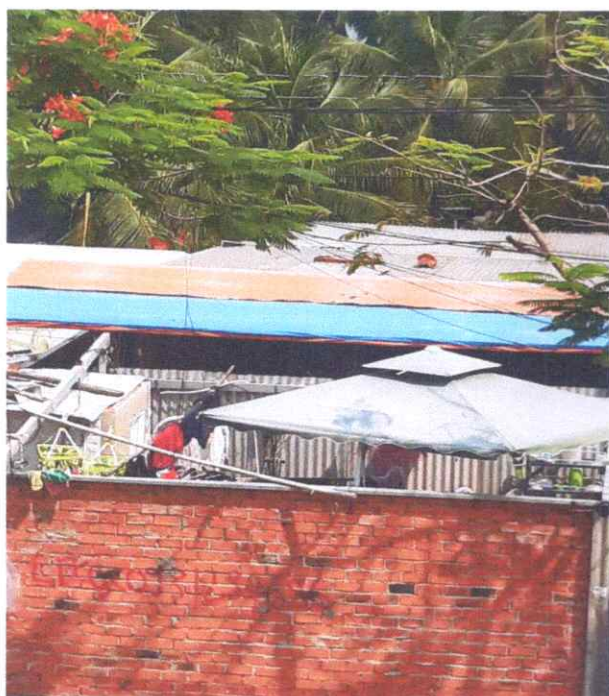
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường TL 12 tiếp giáp thẩm định giá



Đường bê tông tiếp giáp tài sản thẩm định



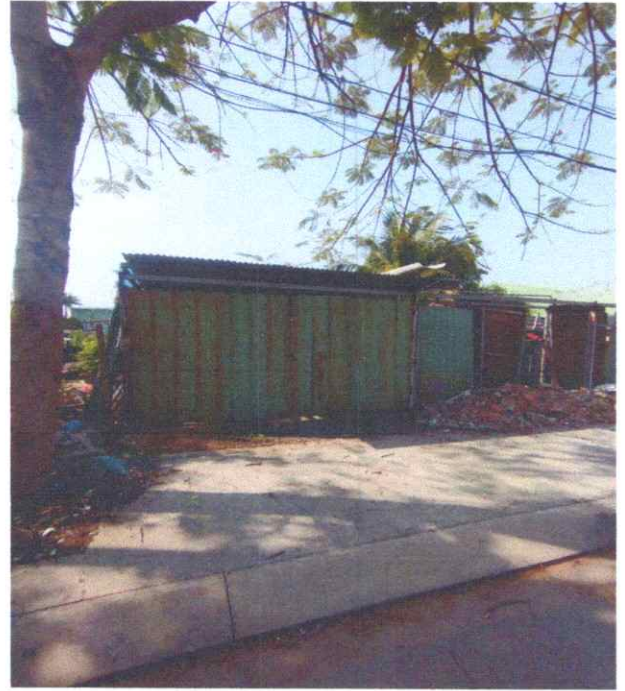
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



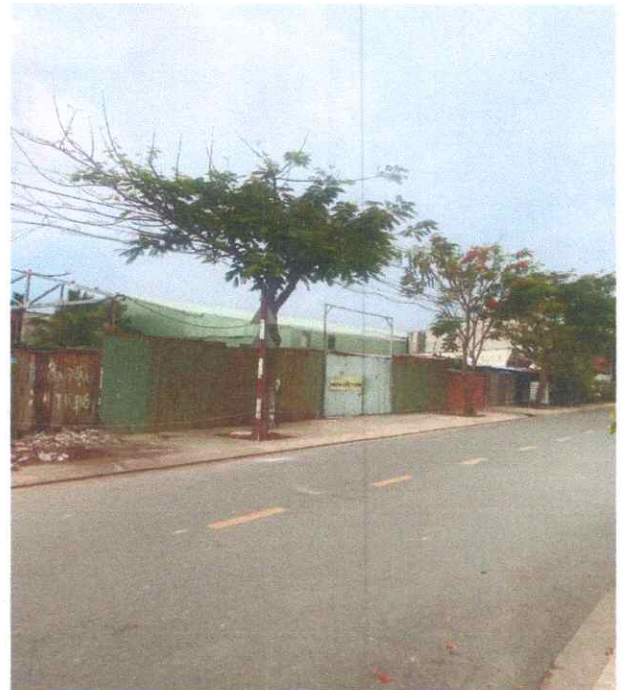
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

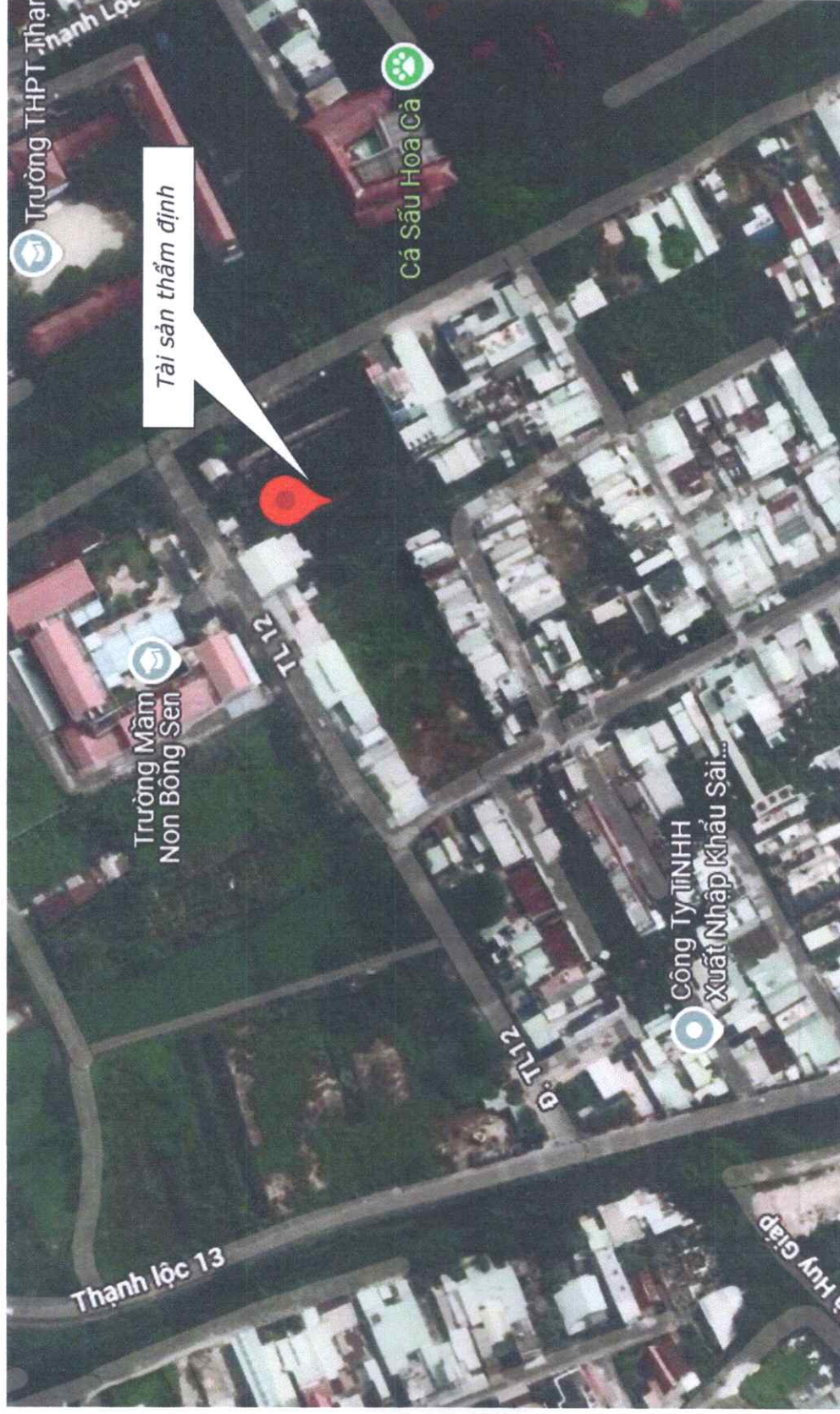


Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



QUYẾT ĐỊNH
TRUNG CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Điều 70, Điều 97, Điều 104 và Điều 164 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 996/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp thừa kế về tài sản; yêu cầu phân chia tài sản chung; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Trịnh Văn Thành và bị đơn ông Trịnh Văn Côt.

Xét thấy: Việc thẩm định giá trị tài sản tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Trung cầu Công ty Thẩm định giá Sài Gòn – SAIGON PA, trụ sở: Tầng 2-3, Số 151 đường Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thẩm định giá trị tài sản tranh chấp trong vụ án là: 2.385m² đất thuộc thửa số 4048 tờ bản đồ số 09, bộ địa chính phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02875 ngày 13/5/2002 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp cho hộ bà Đặng Thị Búp theo quy định của pháp luật về thẩm định giá tài sản tranh chấp tại Tòa án nhân dân. Theo đó, thẩm định giá trị quyền sử dụng đất từng phần theo loại đất, theo quy hoạch; thẩm định giá trị tài sản gắn liền với đất từng tài sản theo các mục được đánh số thứ tự tại Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 130452/ĐDBĐ-VPTT ngày 23 tháng 02 năm 2023 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Quyết định này, nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ Công ty Thẩm định giá Sài Gòn – SAIGON PA, trụ sở: Tầng 2-3, Số 151 đường Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh để ký kết hợp đồng thẩm định giá, tạm nộp chi phí tố tụng thẩm định giá và nộp lại cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Biên lai tạm nộp chi phí tố tụng thẩm định giá.

3. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng thẩm định giá, Công ty Thẩm định giá Sài Gòn – SAIGON PA phải tiến hành khảo sát thực tế đối tượng thẩm định giá tại Mục 1 của Phần Quyết định; và trực tiếp cung cấp Kết quả thẩm định giá theo đúng các yêu cầu tại Mục 1 của Phần

Quyết định cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 26 đường Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh – Liên hệ: Thư ký Hồ Thị Thu Thảo, số điện thoại: 0961 423 425.

4. Trường hợp nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng chi phí tố tụng về thẩm định giá trị tài sản tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và thông báo của đơn vị thẩm định giá trong thời hạn nêu tại Mục 2 của Quyết định này mà không có lý do chính đáng, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đình chỉ giải quyết vụ án theo Điểm d Khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nơi nhận:

- Công ty Thẩm định giá Sài Gòn – SAIGON PA;
- Nguyên đơn;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.



THẨM PHÁN

A circular seal of the People's Court of Ho Chi Minh City. The outer ring contains the text 'TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH'. The inner circle features a star and the text 'TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH'.

Nguyễn Văn Tuấn

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

ỦY BAN NHÂN DÂN

Quận 12

Theo Quyết định cấp GCNQSD đất số 90/QĐ-UBND ngày 13/5/2003

CHỨNG NHẬN

Họ tên: *Dương Thị Búp*

505 Khu phố 1, Phường Thanh Lộc - Quận 12

Được quyền sử dụng

2385 m² đất.

(Hai ngàn ba trăm tám mươi lăm mét vuông)

Phường Thanh Lộc

Quận 12

Thành phố Hồ Chí Minh

Tại:

Theo bảng liệt kê dưới đây:

Số tờ bản đồ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Phần ghi nhận
9	4084	2385	ĐRM	20 năm	* Chuyển nhượng 524,526,527,528

* Ghi chú: UBND Quận 12 có QĐ số 62/QĐ-UBND ngày 6/2/2002 thành lập dự án Trồng Mầm Non Thành phố 9

Ngày: 13 tháng 5 năm 2003

K.T. Chủ tịch UBND Quận 12

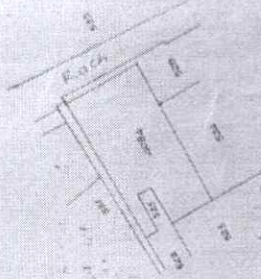
Phó Chủ tịch



Đỗ Lưu Nghĩa

Vào sổ cấp giấy chứng nhận
Quyền sử dụng đất
Số: 03875... OSDP/ Q12/2003

B



* Ghi chú: - Các thửa đất phải sử dụng theo đúng qui định về hình dáng và diện tích của công trình
- Phần chủ đất xem bản đồ HVT số: S015 GCNDNN/ QLĐT Q12 ngày 08/5/2003 của UBND Quận 12

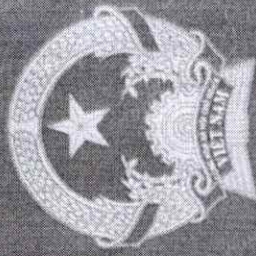
Đ.T. *Phước*
7/5/2003

Tỷ lệ 1/2000

Ngày tháng năm	Số và nội dung quyết định	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHỮ Y !

- 1- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993.
- 2- Khi có thay đổi về hình thể quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất, phải mua giấy chứng nhận mới để đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 3- Không được vi phạm các quy định sau đây:
Khi bị mất hoặc hết hạn giấy chứng nhận phải bồi hoàn ngay với chủ cấp giấy.



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

11-11-87

☎ 098 886 6517 ✉ vpccthaihuahanh@gmail.com

Đến nay đã gần 10 năm kể từ ngày được Đảng, Nhà nước ta giao nhiệm vụ nghiên cứu và xây dựng Đảng bộ tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Đảng bộ và nhân dân các dân tộc trong tỉnh đã đạt được những thành tựu đáng kể. Những thành tựu đó đã góp phần quan trọng vào sự nghiệp đổi mới và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, thành phố.

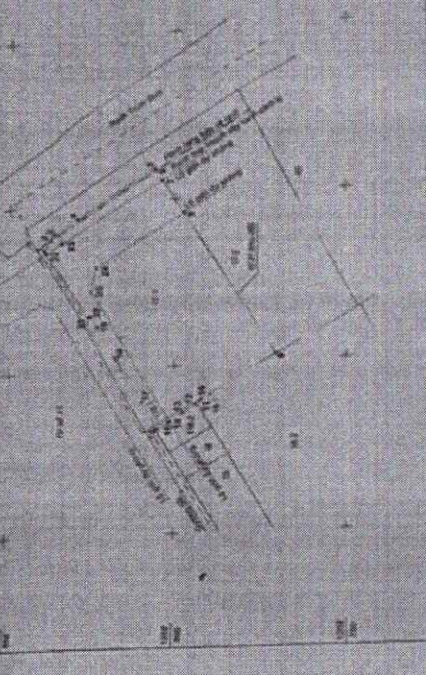
Das ist die Chance für Sie

100

Đến nay đã gần 10 năm kể từ ngày 22/12/1975, khi Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định thành lập Trường Đại học Sư phạm Hà Nội. Trong những năm qua, trường đã có những đóng góp đáng kể vào sự nghiệp giáo dục và đào tạo của Thủ đô Hà Nội và cả nước.

[illegible]

100



Sl. No.	Particulars	Amount	Total
1	Salaries and Wages	100000	100000
2	Gratuity	10000	110000
3	Provident Fund	10000	120000
4	Medical Insurance	10000	130000
5	Income Tax	10000	140000
6	Depreciation	10000	150000
7	Interest on Loans	10000	160000
8	Interest on Debts	10000	170000
9	Interest on Investments	10000	180000
10	Interest on Government Securities	10000	190000
11	Interest on Municipal Bonds	10000	200000
12	Interest on Corporate Bonds	10000	210000
13	Interest on Treasury Notes	10000	220000
14	Interest on Commercial Paper	10000	230000
15	Interest on Bank Deposits	10000	240000
16	Interest on Savings Bonds	10000	250000
17	Interest on U.S. Savings Bonds	10000	260000
18	Interest on Federal Reserve Notes	10000	270000
19	Interest on Federal Reserve Bank Deposits	10000	280000
20	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	290000
21	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	300000
22	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	310000
23	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	320000
24	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	330000
25	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	340000
26	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	350000
27	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	360000
28	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	370000
29	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	380000
30	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	390000
31	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	400000
32	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	410000
33	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	420000
34	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	430000
35	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	440000
36	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	450000
37	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	460000
38	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	470000
39	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	480000
40	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	490000
41	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	500000
42	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	510000
43	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	520000
44	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	530000
45	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	540000
46	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	550000
47	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	560000
48	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	570000
49	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	580000
50	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	590000
51	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	600000
52	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	610000
53	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	620000
54	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	630000
55	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	640000
56	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	650000
57	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	660000
58	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	670000
59	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	680000
60	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	690000
61	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	700000
62	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	710000
63	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	720000
64	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	730000
65	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	740000
66	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	750000
67	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	760000
68	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	770000
69	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	780000
70	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	790000
71	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	800000
72	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	810000
73	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	820000
74	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	830000
75	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	840000
76	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	850000
77	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	860000
78	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	870000
79	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	880000
80	Interest on Federal Reserve Bank Securities	10000	890000
81	Interest on Federal Reserve Bank Loans	10000	900000
82	Interest on Federal Reserve Bank Investments	10000	91

SƠ ĐỒ CHI DẪN
1:500

SƠ TỰ NGUYÊN VÀ MÔ TẢ CÔNG TRÌNH

TRƯỜNG TÂM ĐO ĐẠC BÀN ĐỒ

Ngày: 10/05/2023
Người: Nguyễn Văn Hùng

Ngày: 10/05/2023
Người: Nguyễn Văn Hùng

ĐIỂM ĐO ĐẠC BÀN ĐỒ

Điểm 1: 10.00m
Điểm 2: 15.00m
Điểm 3: 10.00m
Điểm 4: 10.00m
Điểm 5: 10.00m
Điểm 6: 10.00m
Điểm 7: 10.00m
Điểm 8: 10.00m
Điểm 9: 10.00m
Điểm 10: 10.00m
Điểm 11: 10.00m
Điểm 12: 10.00m
Điểm 13: 10.00m
Điểm 14: 10.00m
Điểm 15: 10.00m
Điểm 16: 10.00m
Điểm 17: 10.00m
Điểm 18: 10.00m
Điểm 19: 10.00m
Điểm 20: 10.00m
Điểm 21: 10.00m
Điểm 22: 10.00m
Điểm 23: 10.00m
Điểm 24: 10.00m
Điểm 25: 10.00m
Điểm 26: 10.00m
Điểm 27: 10.00m
Điểm 28: 10.00m
Điểm 29: 10.00m
Điểm 30: 10.00m
Điểm 31: 10.00m
Điểm 32: 10.00m
Điểm 33: 10.00m
Điểm 34: 10.00m
Điểm 35: 10.00m
Điểm 36: 10.00m
Điểm 37: 10.00m
Điểm 38: 10.00m
Điểm 39: 10.00m
Điểm 40: 10.00m
Điểm 41: 10.00m
Điểm 42: 10.00m
Điểm 43: 10.00m
Điểm 44: 10.00m
Điểm 45: 10.00m
Điểm 46: 10.00m
Điểm 47: 10.00m
Điểm 48: 10.00m
Điểm 49: 10.00m
Điểm 50: 10.00m
Điểm 51: 10.00m
Điểm 52: 10.00m
Điểm 53: 10.00m
Điểm 54: 10.00m
Điểm 55: 10.00m
Điểm 56: 10.00m
Điểm 57: 10.00m
Điểm 58: 10.00m
Điểm 59: 10.00m
Điểm 60: 10.00m
Điểm 61: 10.00m
Điểm 62: 10.00m
Điểm 63: 10.00m
Điểm 64: 10.00m
Điểm 65: 10.00m
Điểm 66: 10.00m
Điểm 67: 10.00m
Điểm 68: 10.00m
Điểm 69: 10.00m
Điểm 70: 10.00m
Điểm 71: 10.00m
Điểm 72: 10.00m
Điểm 73: 10.00m
Điểm 74: 10.00m
Điểm 75: 10.00m
Điểm 76: 10.00m
Điểm 77: 10.00m
Điểm 78: 10.00m
Điểm 79: 10.00m
Điểm 80: 10.00m
Điểm 81: 10.00m
Điểm 82: 10.00m
Điểm 83: 10.00m
Điểm 84: 10.00m
Điểm 85: 10.00m
Điểm 86: 10.00m
Điểm 87: 10.00m
Điểm 88: 10.00m
Điểm 89: 10.00m
Điểm 90: 10.00m
Điểm 91: 10.00m
Điểm 92: 10.00m
Điểm 93: 10.00m
Điểm 94: 10.00m
Điểm 95: 10.00m
Điểm 96: 10.00m
Điểm 97: 10.00m
Điểm 98: 10.00m
Điểm 99: 10.00m
Điểm 100: 10.00m

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :
- Khách hàng: Bà Lê Thị Thu Thảo
 - Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
 - Địa điểm thẩm định giá : phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Mục đích thẩm định giá: Xét xử Tòa án
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.

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	25/04/2025	25/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	25/04/2025	25/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	28/04/2025	28/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	29/04/2025	29/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	05/05/2025	05/05/2025

6. Tổ chức thực hiện :
- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình
 - Thẩm định viên: Lê Lực Quang
7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 25 tháng 04 năm 2025
Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá


Mai Thanh Bình


Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 30 ngày 05 tháng 05 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình, Nguyễn Hữu Nam.....

Thẩm định viên:.....Th.S Lê Lực Quang.....Phòng/ban: Phòng Nghiệp vụ 1.....

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý)

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại phần đất diện tích 2.385m² tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 17/07/2024.

Khách hàng: Bà Lê Thị Thu Thảo

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác xét xử

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, giao dịch phổ biến.

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 27.600.274.000 VND.....

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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung :

thông

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

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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 27.600.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Lê Đức Quang

Kiểm soát viên

Nguyễn Thị Văn

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 9 giờ 00 ngày 25 tháng 5 năm 2025 Chúng tôi gồm có:

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

Thẩm định viên: ThS Lê Lực Quang
Trợ lý: Mai Thanh Bình

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Trịnh Văn Thông

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:

Thửa đất số: 4089, tờ bản đồ số: 9, phường Thạnh
Lạc, Quận 12, TP.HCM.

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:

- Tài sản giáp đường TL 12 (đường nhựa, lòng đường rộng 5-6m, vỉa hè tiếp giáp đường cấp bê tông 4-5m)
- Vị trí tài sản đối diện trường mầm non Bông Sen, cạnh giao lộ TL 12 - TL 13, cách 200m.
- Diện tích đất: 2.385 m²; Loại đất: ĐRM.
- Hình thức sử dụng: riêng.
- Hình dáng lô đất: tương đối cân đối.
- Công trình xây dựng: tường gạch, mái tôn (vị trí 1, 2): 32,4 m²; vách tôn (vị trí 25) diện tích: 47,6 m²; mái 19 (vị trí 26, 39) diện tích: 41,9 m²; ngói quan các công trình cũ không khảo sát được bên trong tài sản.
- Các công trình khác quan sát được hiện trạng: mái tôn (vị trí 3, 4, 5, 6) tường gạch, diện tích: 42,9 m²; tường gạch, mái tôn (vị trí 7, 9) diện tích: 46,6 m²; tường gạch, mái tôn (vị trí 11) diện tích: 19 m²; mái tôn (vị trí 18, 19) diện tích: 29,9 m²; không khảo sát được bên trong.
- Các công trình mái tôn (vị trí 12) diện tích: 78,1 m²; tường gạch, mái tôn (vị trí 13, 14, 15) 239,7 m²; các công trình đã tháo dỡ.

Sơ đồ vị trí:

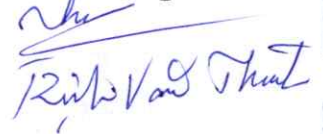
Kết thúc khảo sát vào lúc ...10 giờ ...30 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Mai Thanh Bình


Lê Đức Quang

Khách hàng


Nguyễn Văn Thanh

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): Thanh Lộc
Tên người được điều tra: Anh Dương: 0988.453.783
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 10/2024
- Giá bất động sản giao dịch: 31.500.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 31.500.000.000 VNĐ hoặc 11.300.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://guland.vn/post/dat-2mt-siu-dep-60-x-50-thanh-xuan-14-va-thanh-xuan-37-1001843>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2804m²
- Mục đích sử dụng: CLN + HNK 611m² 2193m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Đường Thạnh Xuân 37 (đường 5-6m), Phường Thạnh Xuân, Quận 12
- Kích thước mặt tiền: 60m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa, 2 mặt tiền
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)


Mai Thanh Bình

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Trung Huỳnh: 0931.115.950

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 4/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 31.040.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 31.040.000.000 VNĐ hoặc 11.934.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-41-phuong-thanh-loc-3/980m2-full-tho-vuong-vut-nhua-xe-10t-pr39875342>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 981m²
- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Đường Thạnh Lộc 41 (đường 5-6m), Phường Thạnh Lộc, Quận 12

- Kích thước mặt tiền: 28m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa, 1 mặt tiền
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

Ngày 28 tháng 04 năm 2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): Thanh Lộc
Tên người được điều tra: Anh Dương: 0988.453.783
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 4/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 14.400.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 14.400.000.000 VNĐ hoặc 12.854.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://guland.vn/post/ban-dat-mt-duong-thanh-loc-37-gia-tot-1222853>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1128m²
- Mục đích sử dụng: HNK
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Đường Thanh Lộc 25 (đường 5-6m), Phường Thanh Lộc, Quận 12
- Kích thước mặt tiền: 12m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa, 1 mặt tiền
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 28 tháng 04 năm 2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không)

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Binh

Lê Lực Quang

**VIP** Đất 2m^t siêu đẹp 60 x 50 Thạnh Xuân 14 và Thạnh Xuân 37**35 tỷ · 3000m² · 11.67 triệu /m² · 583.33 tr /mn**

Đường TX 14, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 1001843 · Cập nhật 4 tuần trước

Thông tin BDS

Loại BDS:	Đất nông nghiệp	Chiều ngang:	60m
Chiều dài:	50m	Vị trí:	Đường chính
Hướng cửa chính:	Đông Nam	Đường/hẻm vào rộng:	12m
Loại đường:	Đường nhựa		

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người dân
thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn khó
đảm bảo, nếu muốn biết tin rao này, vui lòng liên hệ trực tiếp với chủ



Quay lại



Nhắn tin



Liên hệ



Copy link



Chia sẻ

**Phạm Văn Dưỡng**

Xem 1630 tin mua bán khác



Gọi điện



Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn



Bảo tin không hợp lệ



Đăng nhanh bán gọn

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

1. Thuận địa:

- Địa chỉ sử dụng đất: phường Thanh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh

Tên thửa đất số	Diện tích (m ²)	Hiện trạng sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguyên nhân sử dụng
38	796	611,0	Sử dụng để trồng cây lâu năm	Đến ngày 14/11/2068 (theo tranh 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 18, 17, 16, 4)	Công nhận QSDH thửa gắn liền không thu tiền sử dụng đất
38	797	2192,8	Sử dụng để trồng rừng	Đến ngày 14/11/2068 (theo tranh 18, 19, 20, 21, 15)	Công nhận QSDH thửa gắn liền không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác:

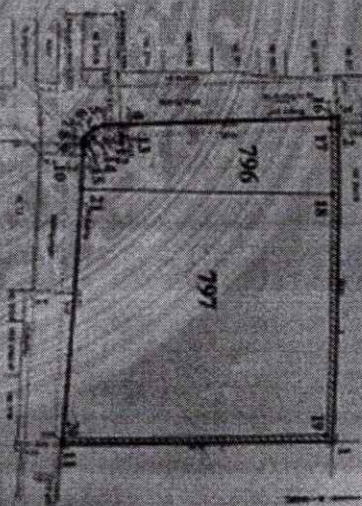
4. Hàng rào xung quanh thửa đất:

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00954/QSDĐQ.12/1998 ngày 14/11/1998 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký cấp.
- Căn tích thửa đất số 795-CT/VPĐKĐĐT/TP ngày 21/02/2004 do Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh.

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



Phần diện tích đất không được công nhận

STT	Tên thửa đất	Diện tích (m ²)	Hiện trạng sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguyên nhân sử dụng
1	796	611,0	Sử dụng để trồng cây lâu năm	Đến ngày 14/11/2068 (theo tranh 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 21, 18, 17, 16, 4)	Công nhận QSDH thửa gắn liền không thu tiền sử dụng đất	
2	797	2192,8	Sử dụng để trồng rừng	Đến ngày 14/11/2068 (theo tranh 18, 19, 20, 21, 15)	Công nhận QSDH thửa gắn liền không thu tiền sử dụng đất	

Quận 12, ngày 25 tháng 7 năm 2024

CHI NHANH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12

KT. GIAM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Văn số: 05/GN/CN.2.8.7A.7

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	

980m2 Đất full thổ ngay cầu Năm Bệu Đường TL41 vuông vức, đường nhựa xe 10T

Đường Thanh Lộc 41, Phường Thanh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh

Mức giá
32 tỷ
~32,65 triệu/m²

Diện tích
980 m²
Mặt tiền 28 m



Xem lịch sử giá >

↑ 16,3% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Thông tin mô tả

- Thông tin đất:
- Diện tích: 980m² full thổ ngang 28m.
 - Trước mặt là rạch thích hợp xây dựng villa, kho xưởng, tích lũy...
 - Đường xe 10T thông.
 - Cách trục Hà Huy Giáp ~1km, tiện di chuyển về trung tâm, QL13, Q1A...
 - Xây CHDV, VP Cty xin được GPXD có hầm.
 - Giá bán: 32 tỷ bớt ít.
 - Quý anh chị quan tâm vui lòng liên hệ SĐT 0931 115 950 **Sao chép**

Đặc điểm bất động sản

Trung Huỳnh
Xem thêm 34 tin khác

Chat qua Zalo

0931 115 950 - Sao chép

- QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
- Bán đất Thanh Lộc
 - Bán nhà Tô Kỳ
 - Bán nhà Tô Ngọc Vân
 - Bán nhà Thanh Xuân 38
 - Căn hộ Kikyo Residence
 - Bán căn hộ Feliz En Vista
 - Khu đô thị Nghi Phú
 - Bán nhà mặt tiền Đồng Bắc
 - Bán nhà Thanh Xuân
 - Bán nhà pleiku
 - Bán nhà Nguyễn Hữu Trí
 - Bán nhà Hà Đặc
- Cần Hà Diễm và Hữu

Phản hồi

CHAT

VIP

Bán đất Mt đường thanh lộc 37 giá tốt

15 tỷ · 1127m² · 13.31 triệu /m² · 1.25 tỷ /m²

đường 147/47 T137, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 1222853 · Cập nhật 11 giờ trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:	Đất ở, đất thổ cư	Chiều ngang:	12m
Chiều dài:	86m	Vị trí:	Đường chính
Đường/hẻm vào rộng:	4m	Loại đường:	Đường bê tông
Pháp lý:	Có sổ hồng		

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Mua bán Đất Quận 1

Mua bán Đất Quận Thủ Đức



Phạm Văn Dương

Xem 513 tin mua bán khác

Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Quay lại

Nhấn tin

Lưu tin

Copy link

Chia sẻ

II. Thông tin địa điểm và tài sản khác gắn liền với đất

c. Tài sản khác:

- a) Thuộc địa số: 466 ; to bản đồ số: 12 theo tài liệu năm 2004-2005
- b) Địa chỉ: phường Thanh Lộc, quận 12, TP. HCM.
- c) Diện tích: 472,0 m² (tính trên bản đồ số địa chính)
- d) Tình trạng sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác (ĐNNK)
- e) Thời hạn sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác (ĐNNK)
- f) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất
- g) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- h) Không phải là tài sản khác gắn liền với đất
- i) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- j) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- k) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- l) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- m) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- n) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- o) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- p) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- q) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- r) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- s) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- t) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- u) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- v) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- w) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- x) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- y) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất
- z) Công thức tính diện tích: Công thức tính diện tích quyền sử dụng đất

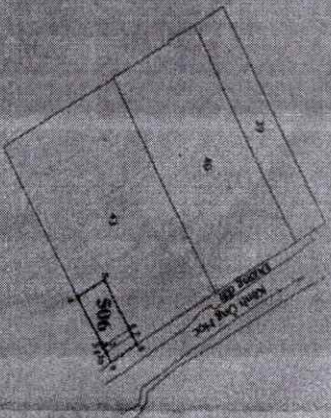
4. Ghi chú:

- Thuộc thông tin (c) và (d) theo bản đồ số 1:5 theo tài liệu năm 2004-2005

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H0256571 ngày 12/10/2009 do Ủy ban nhân dân quận 12 cấp

- Nền chuyển nhượng theo hợp đồng được đăng ký công chứng số 5 công nhận số 30426 quyền số 11/TP/C-SCTH/XCB ngày 06/11/2009

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
1) Bản đồ sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được đăng ký tại Phòng TN&MT số 2431/27/TN&MT ngày 01/3/2010



Chiều dài: 50m
Chiều rộng: 10m
Diện tích: 500m²

STT	Tên tài sản	Loại tài sản	Đơn vị tính	Giá trị
1	Thửa đất	Đất trồng cây hàng năm khác	m ²	472,0
2	Nhà ở	Nhà ở	m ²	50,0
3	Tổng cộng			522,0

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Nơi nhận của cơ quan có thẩm quyền

Quận 12, ngày 15 tháng 3 năm 2010.
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



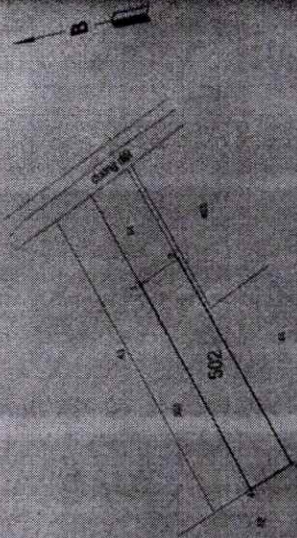
Số vào sổ cấp GCN: CH/004/ĐS
CHỦ SỞ HỮU
VĂN

Nguyễn Văn Hùng

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Mọi số nội dung khác tham khảo theo BDH/TVT được đăng ký tại Phòng TN&MT

- II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
1. **Thửa đất:**
- Thửa đất số: 502, tờ bản đồ số: 15 (theo tài liệu năm 2004-2005)
 - Địa chỉ: phường Thanh Lạc, quận 12, TP. HCM
 - Diện tích: 780,6 m² (Bây năm làm vườn phay sào một vuông)
 - Hình thức sử dụng: rừng 780,6 m², chung không
 - Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lương thực khác (HNLK)
 - Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày (Thời hạn 20 năm tính từ ngày ký GCN)
 - Người gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng
2. **Nhà ở:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
3. **Công trình xây dựng khác:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
4. **Đang vận hành là rừng sào:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
5. **Cây lâu năm:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
6. **Ghi chú:**
- Thuộc một phần thửa 43 tờ bản đồ số 15 theo tài liệu năm 2004-2005.

Hệ số đo thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
Số đo nội dung khác theo hình vẽ được đăng ký tại Phòng TNMT số
23107/TNMT ngày 11/01/2010.



STT	Mô tả nội dung thửa đất		Diện tích	Đơn vị
	Tên thửa	Mô tả		
1	100/2448.86	Mặt tiền 38	12.19	
2	100/2448.86	Mặt tiền 38	12.19	
3	100/2448.86	Mặt tiền 38	12.19	
4	100/2448.86	Mặt tiền 38	12.19	

IV. Những thay đổi vào khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và số pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Địa chỉ: 558/50 Bình Quới, phường 28, quận Bình Thạnh, TP. HCM

Sinh năm: 1970

Ông Nguyễn Văn Tào

CND số: 022.05255

Địa chỉ: 558/50 Bình Quới, phường 28, quận Bình Thạnh, TP. HCM

Theo hồ sơ số 26/67.000581.SN.VP ngày 22/03/2010

TP. HCM

Quận 12, ngày 04 tháng 02 năm 2010

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

K.T. CHỦ TỊCH

NGO CHỦ TỊCH

Nguyễn Trương Minh

Số vào sổ cấp GCN: CH.00.109

CHỦ TỊCH

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 25 tháng 04 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):

Đại diện : Bà Lê Thị Thu Thảo
Địa chỉ : 85/28/16, tổ 42, KP3, Thạnh Xuân, Quận 12, TPHCM.
CCCD số : 052194019368

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

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 có thông tin như sau
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất đối với 2.385 m² đất tọa lạc tại thửa đất số 4084, tờ bản đồ số 9, phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP. HCM.



2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :
 - Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 14078/2024/QĐ-TCTĐG của Tòa án nhân dân TP. HCM ngày 23/9/2024.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V486029, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02875QSĐĐ được UBND quận 12 cấp ngày 13 tháng 5 năm 2003.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng 130452/TTĐBD-VPTT(cs1) ngày 17/7/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM.
 - Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2024 giữa ông Trịnh Văn Thành và người được ủy quyền là ông Lê Quốc Bảo, bà Lê Thị Thu Thảo.
3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

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 hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

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 10 ngày 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: **36.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng 50% khi khảo sát tài sản.

- Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả 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 : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

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


Lê Thị Thu Thảo

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**




NGUYỄN THỊ DIỆU VI