

♣♣ **Số chứng thư: 012/2025/A.069 (Số hợp đồng: A.079/25/SaigonPA/HĐ)**

♣♣ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Trần Minh Thái**

♣♣ **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 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM

♣♣ **Ngày phát hành chứng thư:** 13/05/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Trần Minh Thái.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.079/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Trần Minh Thái;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.069 ngày 13/05/2025 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.069 ngày 13/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Trần Minh Thái
- Địa chỉ: 15 Tiền Giang, Phường 02, Quận Tân Bình, Tp. HCM
- CCCD số : 049076000111

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 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 12/05/2025.

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. 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: 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.





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

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	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM	177,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ngoài lộ giới	174,28	139.771.000	24.359.289.880
2	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc lộ giới	2,72	62.388.000	169.695.360
3	Giá trị công trình xây dựng	412,20		3.235.046.177
Tổng giá trị (VND)				27.764.031.417

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): **27.764.000.000 VND**

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ bảy trăm sáu mươi bốn 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.079/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất theo 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. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, 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.
- 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.
- 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.

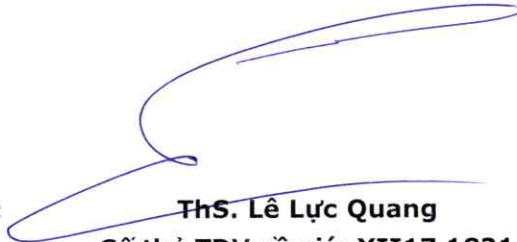
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu 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 giá định, giá 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 giá thiết, giá 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 giá 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.069 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



Nguyễn Văn Phước

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.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: Ông Trần Minh Thái
- Địa chỉ: 15 Tiền Giang, Phường 02, Quận Tân Bình, Tp. HCM
- CCCD số : 049076000111

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 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM.

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 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 12/05/2025.

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.
- 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.079/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Trần Minh Thái;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BA 504263 và sổ vào sổ cấp GCN: CH00227 do Ủy ban nhân dân Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/02/2010.

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 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm ra đường Huỳnh Văn Bánh (đường bê tông trước trước nhà rộng khoảng 5,5m; đoạn hẹp nhất rộng khoảng 4,5m), vị trí tài sản cách đường Huỳnh Văn Bánh khoảng 50m, cách đường Nguyễn Văn Trỗi khoảng 200m, cách Cầu Công Lý khoảng 450m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 177 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ngoài lộ giới: 174,28 m²
 - + Diện tích đất thuộc lộ giới: 2,72 m² (tham khảo theo trang thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: 6,7m;
- 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 3 tầng + buồng cầu thang.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Diện tích xây dựng: 133,3m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 412,2m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng + buồng cầu thang;

- Cấp công trình: cấp 2;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái ngói.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá, 1 vài chỗ bong tróc, nứt sơn nhẹ.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái chưa 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	24	76	7,6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	25	75	12
Nền,sàn	15	26	74	11,1
Kết cấu đỡ mái	4	27	73	2,92
Mái	11	28	72	7,92
Tổng cộng	56			41,54
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				74,18%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất nhà ở hiện hữu và đất giao thông tham khảo theo giấy chứng nhận và theo Đồ án "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 8 - 15 - 17, Quận Phú Nhuận" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 16/04/2013. (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.
- 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Em Chuyên - 0846.999.861	Hữu Duy - 0902527119	Khánh Ly - 0961999283
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	7,70m	4,0m	7,0m	3,80m
8	Quy mô diện tích	177,0m ²	85,0m ²	102,0m ²	55,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông trước nhà 5,5m (đoạn hẹp nhất rộng 4,5m)	Đường bê tông 4m	Đường bê tông 4m	Đường bê tông 4m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		16.500.000.000	21.500.000.000	11.590.000.000
13	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 còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.850.000.000	19.350.000.000	10.315.100.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 5 tầng	Nhà 5 tầng	Nhà 4 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		382,5	459,0	198,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.229.822.000	3.010.259.700	1.294.603.200
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		148.473.000	160.194.000	164.009.000

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		148.473.000	160.194.000	164.009.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		148.473.000	160.194.000	164.009.000
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		148.473.000	160.194.000	164.009.000
3	Vị trí	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		148.473.000	160.194.000	164.009.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,70m	4,0m	7,0m	3,80m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,70%	0,00%	3,90%
	Mức điều chỉnh		5.493.501	0	6.396.351
	Giá trị sau điều chỉnh		153.966.501	160.194.000	170.405.351
5	Quy mô diện tích	177,0m ²	85,0m ²	102,0m ²	55,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,14%	-10,71%	-17,43%
	Mức điều chỉnh		-19.509.352	-17.156.777	-28.586.769
	Giá trị sau điều chỉnh		134.457.149	143.037.223	141.818.582
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông trước nhà 5,5m (đoạn hẹp nhất rộng 4,5m)	Đường bê tông 4m	Đường bê tông 4m	Đường bê tông 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		134.457.149	143.037.223	141.818.582

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	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		134.457.149	143.037.223	141.818.582
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		134.457.149	143.037.223	141.818.582
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		134.457.149	143.037.223	141.818.582
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		139.770.985		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3,8%	2,3%	1,5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		139.771.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		25.002.853	17.156.777	34.983.120
	Số lần điều chỉnh		2	1	2
	Biên độ điều chỉnh		3,7% - 13,1%	0,0% - 10,7%	3,9% - 17,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-14.015.851	-17.156.777	-22.190.418

❖ **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 so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 7,70m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,0m, 3,80m nên 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, 3 lần lượt là khoảng 3,70%; 3,90% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 177,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 85,0m²; 102,0m²; 55,0m² nên 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 13,14%; 10,71%; 17,43% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **139.771.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị ngoài lộ giới là 174,28 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 174,28\text{m}^2 \times \mathbf{139.771.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{24.359.289.880 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

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

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc lộ giới theo 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.

- Đơn giá đất tại đô thị vị trí 3 đường Huỳnh Văn Bánh là: 62.388.000 VND/m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 2,72\text{m}^2 \times 62.388.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{169.695.360 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

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:

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
Giá trị công trình xây dựng	412,20	74,18%	10.580.000	3.235.046.177

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của Sở xây dựng 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)
I	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM	177,00		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ngoài lộ giới	174,28	139.771.000	24.359.289.880
2	Giá trị quyền sử dụng đất thuộc lộ giới	2,72	62.388.000	169.695.360
3	Giá trị công trình xây dựng	412,20		3.235.046.177
Tổng giá trị (VND)				27.764.031.417

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 27.764.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi bảy tỷ bảy trăm sáu mươi bốn 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 A072/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất theo 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. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, 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.
- 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.
- 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 Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Trần Minh Thái
- Tài sản thẩm định giá : - Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 47, địa chỉ: Số 72/5B đường Huỳnh Văn Bánh, phường 15, quận Phú Nhuận, TP HCM
- 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	12/5/2025	12/5/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	12/5/2025	12/5/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	12/5/2025	12/5/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	13/5/2025	13/5/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	13/5/2025	13/5/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tổ thẩm định giá

12/5/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 13 tháng 5 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 Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Văn Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : p.m ngày(thụ lý) p.m

Tài sản thẩm định: Số' 72/5B Huỳnh Văn Bánh, p.15, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

Khách hàng: Ông Trần Minh Thái

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 5/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: \

Thời gian thực hiện:

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: phương pháp so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 27.764.031.617 đ

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 :

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

Pháp lý:

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định:

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Kiểm soát viên

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 8 giờ 30 ngày 07 tháng 5 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

CS: Nguyễn Văn Phước

TPV: Lê Văn Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Người hướng dẫn: Trần Văn Xuân

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:

Số 72/5B Đường Huỳnh Văn Bánh, p.45, q. Phú Nhuận, 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:

- Hẻm ra đường Huỳnh Văn Bánh (bề rộng 4-5m)

- Đất:

+ Diện tích: 177 m²

+ Mặt tiền: 7,29 m

+ Đất CĐT

+ Hình dáng: căn dài

- Nhà:

+ 2 tầng + hàng cầu thang

+ Diện tích sàn: 472,2 m²

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...9... giờ ...00... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng



Nguyễn Văn Phước Lê Đức Quang


Trần Văn Khoa

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Em Chuyên - 0846.999.861

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
4/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 14.850.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 12.620.178.000 VNĐ hoặc 148.473.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://alonthadat.com.vn/-gap-ban-85m2-hem-xe-tai-huynh-van-banh-dong-tien-35tr--16096705.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

85m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

00m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- 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 bê tông 4m
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: Nhà phố

Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 5 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

383m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

12/5/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**Tên phường (xã):****Tên người được điều tra:** Hữu Duy - 0902527119- Địa chỉ⁽¹⁾:Thời điểm giao dịch⁽²⁾:Rao bán tháng
4/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 19.350.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 16.339.740.300 VNĐ hoặc 160.194.000 VNĐ/m²
nttps://batdongsan.com.vn/ban-nna-rieng-duong-nuynn-van-bann-
phuong-12-9/ngang-khung-7m-toa-phong-phu-nhuan-dt-7x17m-cn-
102m2-chi-21-5-tv-tl-nr42815043

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 102m²- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 12, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 07m

- 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 bê tông 4m
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: Nhà 5 tầng

Diện tích sàn xây dựng: 459m²Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

12/5/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Khánh Ly - 0961999283

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
4/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 10.315.100.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 9.020.496.800 VNĐ hoặc 164.009.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-huynh-van-banh-phuor>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

55m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

00m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Hẻm Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- 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 bê tông 4m
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: Nhà phố

Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 4 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

198m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

12/5/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

NEW! Hỗ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0937.091.001 | Ms. Quỳnh - 0937.092.002 | Ms. Khanh - 0937.093.003 | Ms. Huệ - 0937.094.004 | Ms. Anh - 0937.095.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alanhadat.com.vn | Ms. Nhung - 0972.095.006

Tra cứu - hướng dẫn

Trang chủ > Căn bản > Bán nhà > Bán nhà Hồ Chí Minh > Bán nhà Phú Nhuận > Bán nhà Phường 13
> Bán nhà Huỳnh Văn Bánh

GẤP BÁN 85M2 HÉM XE TÀI HUỲNH VĂN BÁNH, DÒNG TIỀN 35TR.

Ngày đăng: Hôm nay

GẤP BÁN CHIA TÀI SẢN

HUỲNH VĂN BÁNH HÉM XE TÀI - NHÀ ĐẸP

🏠 85m2 5 lầu ngang đẹp 4m giá 16,5 tỷ. Phường 13 Quận Phú Nhuận.

🏠 1 trệt 1 lầu 2 lầu sân thượng. 9PN, 11WC.

👉 Dòng tiền khoản 35tr/tháng.

👉 Sổ hồng riêng, hoàn công đủ.

👉 Hải Anh coi nhà nếu phù hợp tiêu chí.

Y479Ay13y169y

Giá: 16,5 tỷ

Diện tích: 85 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	16096705	Hướng	—	Phòng ăn	✓
Loại tin	Căn bản	Đường trước nhà	8m	Nhà bếp	✓
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	—	Số lầu	5	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	—	Số phòng ngủ	9	Chính chủ	—

📷 Hình ảnh

Thông tin liên hệ

Em Chuyên

0846.999.861 / 0708.987.639

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 67 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Căn bản

Nhà trong hẻm

Hồ Chí Minh

Quận Phú Nhuận

Diện tích

Giá

Hướng

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà trong hẻm tại các dự án ở Quận Phú Nhuận

Bán nhà 44 Đặng Văn Ngữ (1)

Activate Wi

Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1



Bán / Hồ Chí Minh / Phú Nhuận / Nhà riêng tại đường Huỳnh Văn Bánh

Ngang khung 7m! Tòa nhà văn phòng Huỳnh Văn Bánh, Phú Nhuận - DT: 7x17m (CN: 102m2) chỉ 21.5 tỷ TL

Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 12, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Mức giá

21,5 tỷ

~210,78 triệu/m²

Diện tích

102 m²

Mặt tiền 7 m



↑ 15,1% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >



Minh Phấn

Xem thêm 303 tin khác



Chat qua Zalo



0945 364 *** - Hiện số

Phường 7 (140)

Phường 11 (121)

Phường 5 (118)

Phường 9 (99)

Phường 10 (86)

Phường 2 (84)

Phường 1 (82)

Phường 15 (81)

Phường 4 (70)

Phường 13 (68)

Xem thêm >

Bất động sản nổi bật

Căn hộ Topaz Home

Activate

Go to Setti



Bán / Hồ Chí Minh / Phú Nhuận / Nhà riêng tại đường Huỳnh Văn Bánh

Hẻm xe hơi Tránh Huỳnh Văn Bánh - Lê Văn Sỹ, nhà diện tích 55m2 - 4 Tầng BTCT- 0961 999 ***

Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 13, Phú Nhuận, Hồ Chí Minh

Mức giá

11,59 tỷ

~210,73 triệu/m²

Diện tích

55 m²

Mặt tiền 3.7 m

Phòng ngủ

6 PN



↑ 14,5% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Quận Phú Nhuận.

Hẻm xe hơi Tránh Huỳnh Văn Bánh.

+ Nhà diện tích 55m²; (3,8 x 15)M; 4 tầng BTCT, 6 phòng khép kín.

+ Sẵn dòng tiền cho thuê 25tr/tháng.

+ Vị trí thuận tiện ngay Nguyễn Văn Trỗi - Huỳnh Văn Bánh - Đặng Văn Ngữ - Lê Văn Sỹ - Trường Sa. Xe hơi vi vu, thoáng, an ninh.

11,59 tỷ.

0961 999 *** **Hiện số**



Môi giới chuyên nghiệp

Bùi Khánh Ly

Tham gia
Batdongsan

4 năm

Tin đăng
đang có

158

Có 6 tin nhà riêng cùng
phường 13, quận Phú Nhuận

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0961 999 *** - **Hiện số**

Phường 15 (80)

Phường 4 (70)

Phường 13 (68)

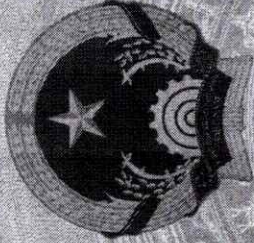
Xem thêm v

Bất động sản nổi bật

Bán nhà Dãy Dân Lập

Activate
Go to Settings

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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Lê Anh Tuấn

Năm sinh: 1969 CMND số: 025015982

Địa chỉ: 113/3A Gò Công, Phường 13, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh
và Bà: Triệu Yên Xuân

Năm sinh: 1977 CMND số: 023307988

Địa chỉ: 113/3A Gò Công, Phường 13, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh

BA 504263

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

26-03-2025

Nội dung "Tờ bản đồ số 28" cập nhật
thành "Tờ bản đồ số: 47" theo Nghị quyết
số 1278/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024
của Ủy ban Thường vụ Quốc hội
Đã xóa đăng ký thế chấp



KT, GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



HUYỆN VĨNH QUỐC VIỆT

KT, GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



HUYỆN VĨNH QUỐC VIỆT

17-04-2025

Chuyển nhượng cho:

Ông: Trần Minh Thái

Năm sinh: 1976 CCCD: 049076000111

Và vợ là Bà: Hà Phan An Trâm

Năm sinh: 1977 CCCD: 049177000111

Cùng thường trú: 15 Tiền Giang, phường 2, Quận Tân
Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Theo hồ sơ số: 019404.CN.002

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ
sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 34 tờ bản đồ số: 28
- Địa chỉ: Phường 15, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích: 177 m² bằng chữ: (Một trăm bảy mươi bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng: 177 m² chung: Không
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Địa chỉ: Số 72/5B, Đường Huỳnh Văn Bánh, Phường 15, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh
- Diện tích xây dựng: 133,3 m² c) Diện tích sàn: 412,2 m²
- Kết cấu: tường gạch, sàn BTCT, mái ngói
- Cấp (Hàng): Cấp 2 e) Số tầng: 3+buồng cầu thang
- Năm hoàn thành xây dựng: 2009 h) Thời hạn sở hữu: -/-

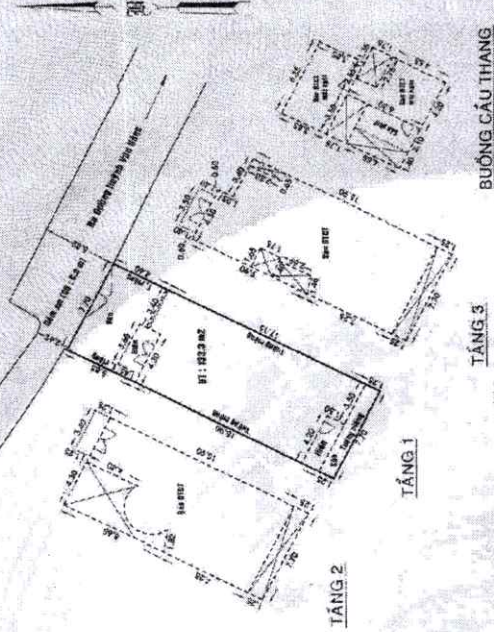
3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

6. Ghi chú: Không

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



GHI CHÚ:

- Hẻm xi măng (QH: 6,0 m)
- Quy hoạch theo quyết định số: 63/QĐ - UB - QĐT ngày 19/08/1999 của UBND Quận PN
- Khi nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sử dụng đối phải chấp hành.

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
Tăng cho: Bà: Triệu Yến Xuân Năm sinh: 1977 CMND: 023307988 Địa chỉ thường trú: 113/3A Gò Công, Phường 13, Quận 5, TPHCM Theo hồ sơ số: 27067.120.20.001/777.TA	14-05-2020 GIÁM ĐỐC <i>(Chữ ký và dấu)</i> <i>Đỗ Xuân Hòa</i>

Phủ Nhuận, ngày 01 tháng 05 năm 2010

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Hoàng Anh

Số vào sổ cấp, GCN: CH00227

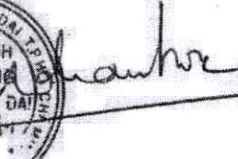
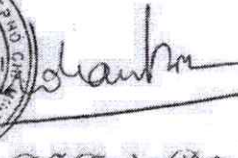
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 34

Tờ bản đồ số: 28(BĐĐC)

Số phát hành GCN: BA504263

Số vào sổ cấp GCN: CH00227

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
12-02-2015 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH SÀI GÒN, địa chỉ: 1425-1427 Khu phố Mỹ Toàn 2 (H4) Nguyễn Văn Linh, phường 4, phường Tân Phong, quận 7, TPHCM theo hồ sơ số 27067.023928.TC.VP	PHÓ GIÁM ĐỐC  HUỲNH VÔ QUỐC VIỆT
04-06-2018 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 12/02/2015 theo hồ sơ số 27067.120.18.003968.XC Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH LÝ THƯỜNG KIỆT, địa chỉ: 162-166 Lý Thường Kiệt, Phường 14, Quận 10, TPHCM theo hồ sơ số 27067.120.18.003968.TC (Đăng ký cho 2 Hợp đồng số 128/HĐTC-2018 ngày 31/05/2018 và Hợp đồng số 129/HĐTC-2018 ngày 31/05/2018)	GIÁM ĐỐC  Đỗ Trần Đôn
04-05-2020 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 04/06/2018 theo hồ sơ số 27067.120.20.001742.XC	GIÁM ĐỐC  Đỗ Trần Đôn

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Địa chỉ: 72/SB Huỳnh Văn Bánh, phường 15

Trang bổ sung số: 01

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
19-04-2021 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH TÂY SÀI GÒN, địa chỉ: Tầng 1, số 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, TPHCM theo hồ sơ 27067.120.21.001723.TC	GIÁM ĐỐC Đỗ Trần Dôn 

(Chuyển tiếp trang bổ sung số:)

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 12 tháng 5 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):
Ông TRẦN MINH THÁI

Địa chỉ : 15 Tiền Giang, Phường 02, Quận Tân Bình, Tp. HCM.

CCCD số : 049076000111

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 về việc ủy quyền Chủ tịch HĐQT ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng thành viên)

Sau khi trao đổi và thoả 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 tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 28; địa chỉ Phường 15, Quận Phú Nhuận, TP HCM.



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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00227 do UBND Quận Phú Nhuận cấp ngày 01 tháng 02 năm 2010.
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 ở thuộc lộ giới xác định 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.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo giá phục vụ 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 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 05 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: **10.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng 2.000.000 VND ngay khi Chúng tôi khảo sát thực tế tài sản thẩm định giá..

- Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại trước khi nhận được chứng thư và báo cáo 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 : CÔNG TY TNHH THAM DINH GIA SÀI GÒN

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.

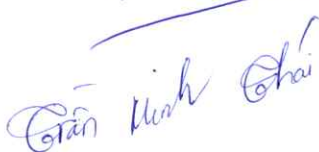
1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

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

ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DIỆU VI