

- ★ **Số chứng thư:** 012/2025/A.073 (**Số hợp đồng:** **A.083/25**/SaigonPA/HĐ)
- ★ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
- ★ **Địa chỉ:** Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà 93 – 95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ★ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- ★ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM
- ★ **Ngày phát hành chứng thư:** 14/05/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.083/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.073 ngày 14/05/2025 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.073 ngày 14/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- Địa chỉ : Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà 93 – 95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0100111948-050
- Đại diện : Nguyễn Hằng Phương Chức vụ: Phó giám đốc

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 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Tp.HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 14/05/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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.





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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	339,00	82.514.000	27.972.246.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	210,40		760.795.880
Tổng giá trị (VND)				28.733.041.880

Kết luận tổng giá trị tài sản: 28.733.041.880 VND.

Bảng chữ: Hai mươi tám tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu không trăm bốn mươi một ngàn tám trăm tám mươi 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.083/25/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.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

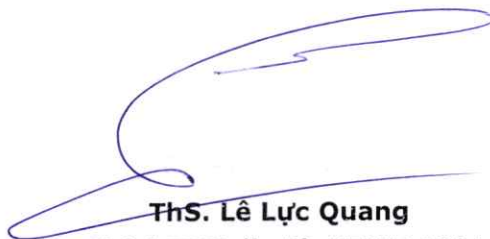
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.073 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



Lý Hoàng Phúc

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 14 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: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- Địa chỉ : Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà 93 - 95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0100111948-050
- Đại diện : Nguyễn Hằng Phương Chức vụ: Phó giám đốc

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 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), 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 14/05/2025.

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 thành phố 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 do Ủy ban nhân dân 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.083/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 772538 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03222 do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 13/07/2005.

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 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Tp.HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 41 (đường nhựa rộng khoảng 6-7m), vị trí tài sản cách đường Phạm Văn Đồng khoảng 120m và cách ngã tư Phạm Văn Đồng – Tô Ngọc Vân khoảng 800m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 339 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 8,1m;
- 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: Có công trình xây dựng trên đất

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn sử dụng theo giấy chứng nhận: 210,4m².
- Quy mô/Số tầng: 1 Tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch + vách bao che tôn, sàn BTCT, mái tôn.
- 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 trung bình khá, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường gạch ở mức trung bình khá, một số chỗ bị bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái đang 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	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,7
Nền,sàn	5	33	67	3,35
Kết cấu đỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	59			38,35
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,00%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện trạng (nhóm nhà ở hiện hữu) căn cứ theo GCN và "Đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tiếp giáp phía Đông Bắc đường Vành đai 2, Phường Linh Đông - Tam Phú, Thành phố Thủ Đức" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 2313/QĐ-UBND ngày 25/06/2021.

Nguồn: (<https://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 bất động sản 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

❖ 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 04/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT+LUK	ODT+LUK
5	Vị trí	Mặt tiền đường số 41, KP6, Phường Phương Đông, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	8,10m	5,83m	4,10m	4,0m
7	Quy mô diện tích	339,00m ²	96,8m ²	71,0m ²	72,8m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.1	Diện tích đất ở	339,00m ²	96,8m ²	64,3m ²	65,6m ²
7.2	Diện tích đất trồng lúa nước còn lại			6,7m ²	7,2m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm hông khoảng 1m	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		9.000.000.000	6.100.000.000	6.600.000.000
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)		8.820.000.000	5.978.000.000	6.468.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Đất trống	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		94,5	0,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		349.101.900	0	0
17	Chi phí bồi thường đất thuộc lộ giới (VND)		0	3.484.000	3.744.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		87.509.000	92.916.000	98.540.000
19	Thông tin tham chiếu		Sang lê 0899342733	CTY TNHH ĐT XÂY DỰNG & KD BĐS TIẾN AN 0988.193.848	Dương Phan 0939025927

❖ **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)		87.509.000	92.916.000	98.540.000
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		87.509.000	92.916.000	98.540.000
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		87.509.000	92.916.000	98.540.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 41, KP6, Phường Phương Đông, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		87.509.000	92.916.000	98.540.000
4	Chiều rộng mặt tiền	8,10m	5,83m	4,10m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,51%	2,67%	2,73%
	Mức điều chỉnh		1.321.386	2.480.857	2.690.142
	Giá trị sau điều chỉnh		88.830.386	95.396.857	101.230.142
5	Quy mô diện tích	339,00m ²	96,8m ²	71,0m ²	72,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,11%	-13,40%	-13,31%
	Mức điều chỉnh		-10.597.340	-12.450.744	-13.115.674
	Giá trị sau điều chỉnh		78.233.046	82.946.113	88.114.468
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm hông khoảng 1m	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-1.750.180	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		76.482.866	82.946.113	88.114.468

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		76.482.866	82.946.113	88.114.468
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		76.482.866	82.946.113	88.114.468
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		76.482.866	82.946.113	88.114.468
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		82.514.482		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7%	1%	7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		82.514.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		13.668.906	14.931.601	15.805.816
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 12,1%	2,7% - 13,4%	2,7% - 13,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-11.026.134	-9.969.887	-10.425.532

❖ **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, cơ sở hạ tầng với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 8,1m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5,83m; 4,1m; 4m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 1,51%; 2,67%; 2,73% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 339m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 96,8m²; 71m²; 72,8m² 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 12,11%; 13,40%; 13,31% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định chỉ tiếp giáp với Đường số 41. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có mặt trước tiếp giáp với đường số 41 và mặt hông tiếp giáp hẻm xi măng 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 thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **82.514.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 339m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 339\text{m}^2 \times 82.514.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{27.972.246.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. 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:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)} \quad \text{--- (1)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	210,4	65,00%	5.563.000	760.795.880

- 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 Bộ xây dựng, UBND Thành phố Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.
- Lưu ý về kết quả thẩm định giá: Thông tin công trình xây dựng trên đất được trình bày tại mục III – Tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN H03222 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 13/7/2005. Saigon PA xác định giá trị tài sản trong điều kiện giả định chủ tài sản được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và chưa xem xét đến các chi phí nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản gắn liền với đất (nếu có).

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	339,00	82.514.000	27.972.246.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	210,40		760.795.880
Tổng giá trị (VND)				28.733.041.880

Kết luận tổng giá trị tài sản: 28.733.041.880 VND.

Bằng chữ: Hai mươi tám tỷ bảy trăm ba mươi ba triệu không trăm bốn mươi một ngàn tám trăm tám mươi 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.083/25/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.
- 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)

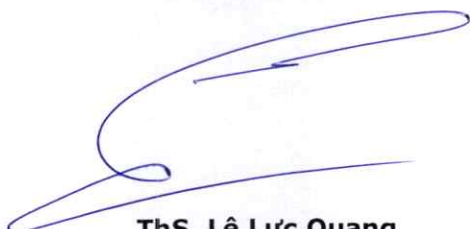
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

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 phía trước tài sản thẩm định giá



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



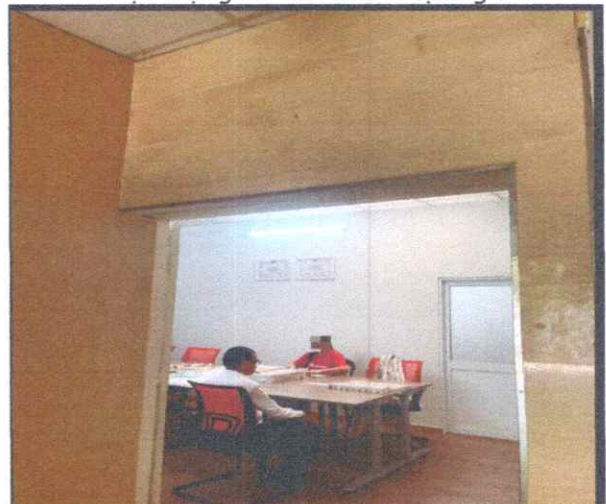
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

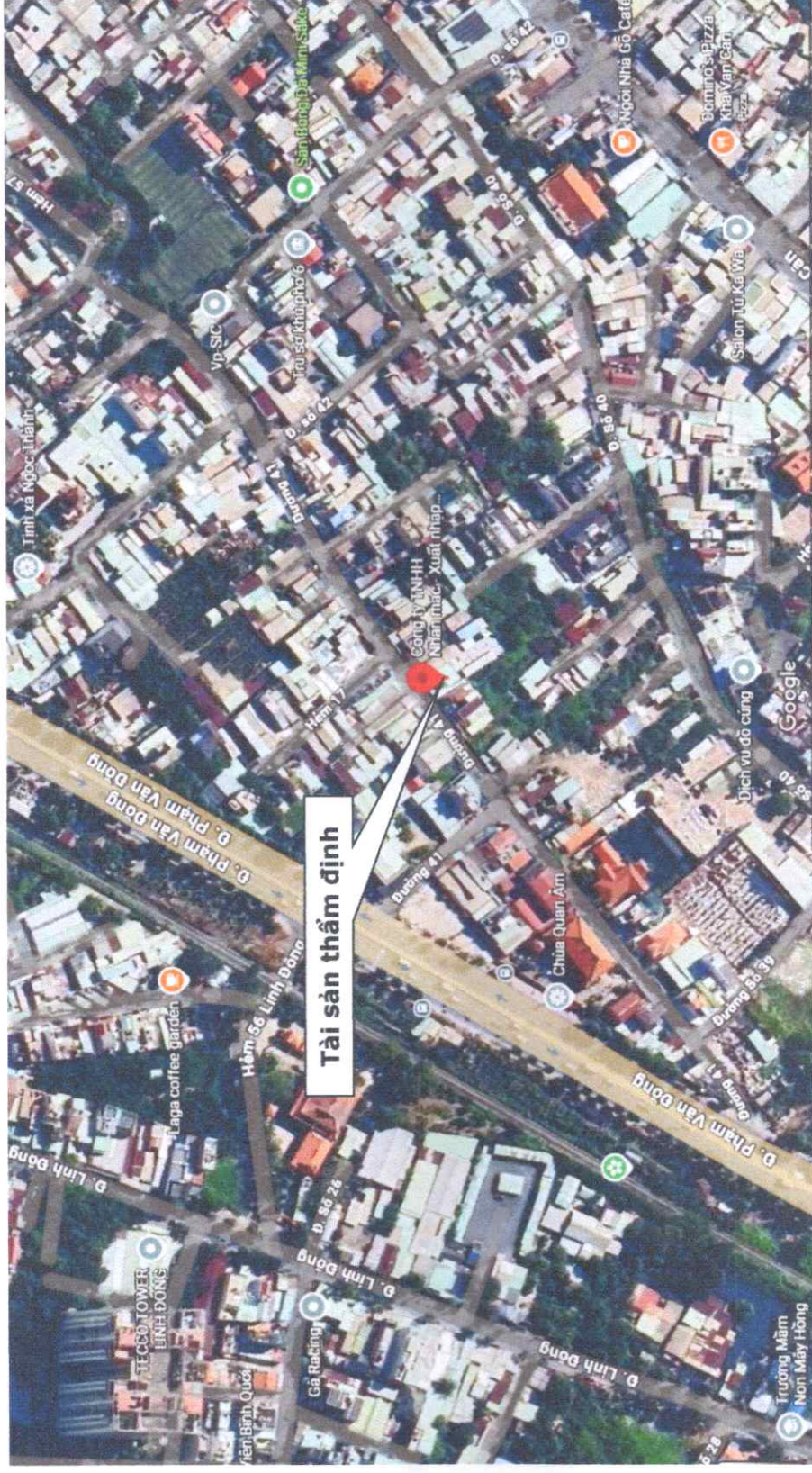


Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

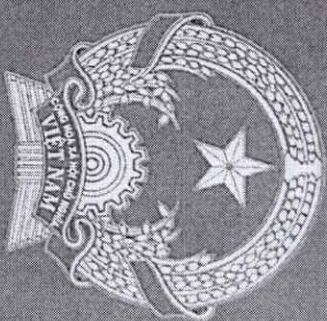


VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
07/12/2007	- Bà: Dương Thị Kim Ánh Nguyệt, sinh năm: 1969, CMND: 021776441, ngày cấp: 26/12/2002, nơi cấp: Công an TP.HCM. Thường trú: 32 Đường số 41, Khu phố 6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức, TP.HCM. Nhập tăng cho theo hợp đồng số 28200 ngày 23/11/2007 tại Phòng Công chứng số 3 TP. HCM. Số thứ tự mới của thửa đất là: 757.	TU, CHỦ TỊCH UBND Q. THỦ ĐỨC ĐIỀU: TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
28-12-2018	Nội dung địa chỉ thường trú của bà Dương Thị Kim Ánh Nguyệt có thay đổi: - Địa chỉ thường trú mới là: Ấp 7, xã Phú Tân, huyện Tân Phú, Đồng Nai. Theo hồ sơ số 048972.DT.004.	Đường Tân Thành CHỦ TỊCH UBND Q. THỦ ĐỨC ĐIỀU: TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
18-07-2024	Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Quỳnh Tâm, CCCD số: 095176000124, địa chỉ: 470 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 4, Quận 3, TP.HCM theo hồ sơ số 048972.CN.009. Địa chỉ thửa đất thay đổi thành phường Linh Đông, thành phố Thủ Đức, TP.HCM theo Nghị quyết 111/NQ-UBTVQH4 ngày 09/12/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.	KT. GIÁM ĐỐC PHÒNG GIÁM ĐỐC THÀNH HƯỞNG THỦ ĐỨC CHỦ TỊCH UBND Q. THỦ ĐỨC ĐIỀU: TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa 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.
4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số AC 772538

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

ỦY BAN NHÂN DÂN

Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỨNG NHẬN

Xem biên động trang
4 và trang bổ sung

Tên người sử dụng đất
Ông : Nguyễn Minh Tâm

Sinh năm : 1958 Số CMND : 020021890 ngày cấp : 21/12/2000 tại Công an TP. HCM

Địa chỉ thường trú : 32 Đường Số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức, TP. HCM

Bà : Dương Thị Kim Ánh Nguyệt

Sinh năm : 1969 Số CMND : 021776441 ngày cấp : 26/12/2002 tại Công an TP. HCM

Địa chỉ thường trú : 32 Đường Số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức, TP. HCM

1. Thửa đất số : 367, 368, 369, B72, 270 bản đồ số : 36 (Tài liệu BDDC do năm 2004)
3. Địa chỉ thửa đất : 26 Đường Số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức
4. Diện tích : 339 m²
Bảng chữ : (Ba trăm ba mươi chín mét vuông)
5. Hình thức sử dụng đất

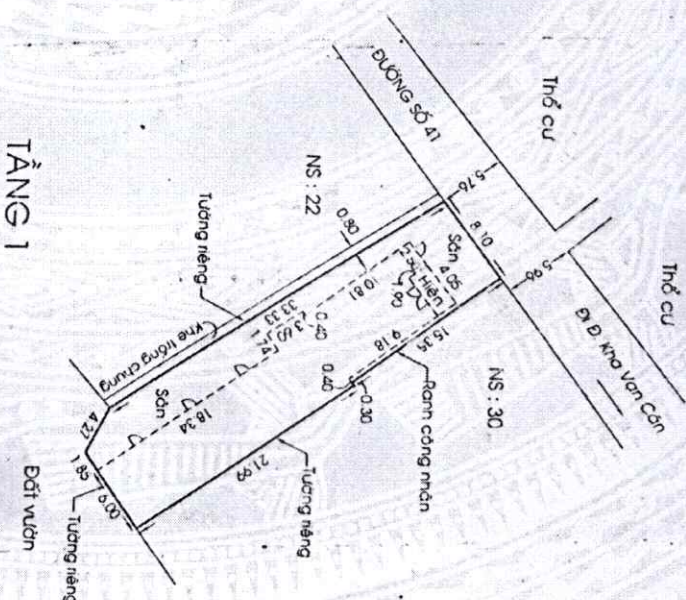
6. Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị
7. Thời hạn sử dụng đất : 50 năm
8. Nguồn gốc sử dụng đất : Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

II- Tài sản gắn liền với đất

Nhà ở vách gạch, mái tôn, một tầng, diện tích xây dựng 210,4 m²,
tổng diện tích sử dụng 210,4 m²

V- Ghi chú

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ :

Ngày 12. Tháng 7. Năm 2007

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

KI. CHỦ TỊCH B.

PHÓ CHỦ TỊCH



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

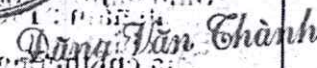
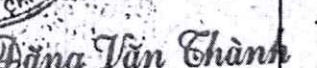
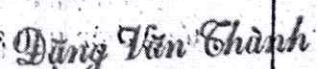
Thửa số: 367, 368, 369, 372 Tờ bản đồ số: 36 (Tài liệu BĐDC do năm 2004)

Số phát hành GCNQSDĐ: AC 772538

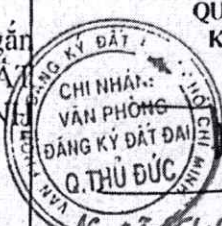
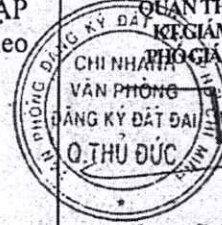
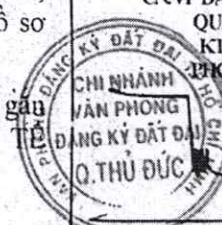
Số vào sổ cấp giấy: H 03222

Ngày cấp: 13/7/2005

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

Ngày, tháng năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
26/9/2005	Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho CHI NHÁNH NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG THỦ ĐỨC theo hợp đồng số 05.04.0001/HĐTD, Số công chứng 9185, Quyển số 2 TP/QC-SCC/HĐGD ngày 23/9/2005 của Phòng Công chứng số 3 TP.HCM.	PHÒNG TN & MT QUẬN THỦ ĐỨC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC 
22/11/2007	Đã xóa đăng ký thế chấp theo đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH THỦ ĐỨC lập ngày 20/11/2007.	PHÒNG TN & MT QUẬN THỦ ĐỨC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC 
20/12/2007	Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất cho NGÂN HÀNG TMCP ĐẠI DƯƠNG - CHI NHÁNH SÀI GÒN theo hợp đồng số 46/HĐTC.OJBSG, số công chứng 047183 lập ngày 18/12/2007 tại Phòng Công chứng số 1 TP. HCM.	PHÒNG TN & MT QUẬN THỦ ĐỨC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QSDĐ GIÁM ĐỐC 

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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
24/11/2015	Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/12/2007 theo hồ sơ số 075736.XC.001. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM – CHI NHÁNH QUẬN 7 theo hồ sơ số 075737.TC.002.	CNVP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT. GIÁM ĐỐC PGIÁM ĐỐC  Nguyễn Thị Trúc Lâm
02/03/2016	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM – CHI NHÁNH QUẬN 7 theo hồ sơ số 001511.TC.003.	CN.VP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT.GIÁM ĐỐC PGIÁM ĐỐC  Nguyễn Thị Trúc Lâm
08-01-2019	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM – CHI NHÁNH QUẬN 7 theo hồ sơ số 39116.TC.005	CN.VP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT. GIÁM ĐỐC PGIÁM ĐỐC  Nguyễn Thị Trúc Lâm
10-06-2020	Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 21/11/2015, ngày 02/03/2016 và ngày 08/01/2019 theo hồ sơ số 010094.XC.006. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP QUỐC TẾ VIỆT NAM theo hồ sơ số .010094.TC.007	CNVP ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN THỦ ĐỨC KT.GIÁM ĐỐC PGIÁM ĐỐC  Nguyễn Thị Trúc Lâm

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 757

Tờ bản đồ số: 36

Số phát hành GCN AC 772538

Số vào sổ cấp GCNH03222

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

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 10/6/2020 theo hồ sơ số 048972.XC.008

Ngày 18-07-2024 năm

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Thị Kim Yến

. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, địa chỉ tại Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà số 93-95 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM theo hồ sơ số 048972.TC.010

Ngày 18-07-2024 năm

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Cao Thị Phương Linh

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

Trang bổ sung số: 02...

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp trang bổ sung số.....)	

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Tp. Thủ Đức, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

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	12-05-25	12-05-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	14-05-25	14-05-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	14-05-25	14-05-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	14-05-25	14-05-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	14-05-25	14-05-25

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 12 tháng 05 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ..... ngày 14 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: Lý Hoàng Phúc

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 05/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KP6, Phường Linh Đông, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Tp.HCM.

Khách hàng: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Mục đích thẩm định: Xử lý nợ

Thời điểm thẩm định: Tháng 05/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 05/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : 28.733.041.880 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

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : ..*không*.....

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 ..*28.733.041.880 VNĐ*.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Lê Đức Quang

Kiểm soát viên

Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

[Signature]

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 00 ngày 19 tháng 5 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lý Hoàng Quân, Lê Văn Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Vũ Mạnh Thành
Ngân hàng: Công Vũ Công Danh

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 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 Đường số 41, KLB, Phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, 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:

Tên sản phẩm: đất đai, diện tích: gần 1000m², đường số 41 (đường nhựa, rộng khoảng 6-7m).

- Diện tích đất đai: gần 1000m², theo GCN là: 339m²
- + Mục đích sử dụng: GDT
- + Hiện trạng mặt đất: đất trống
- + Thửa đất số: 757, tờ bản đồ: 36
- + Hình thức sử dụng: Bền
- + Hình thức: Trống đất, không có công trình
- + Hiện trạng: GCN, CTXD, và đất đai
- CTXD: đất đai, theo GCN là: diện tích gần 1000m²
- + Hình thức: 1 tầng
- + Hiện trạng: Trống đất, không có công trình

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM

Tên người được điều tra:

Sang lê0899342733

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
04/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

8.820.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

8.470.898.100 VNĐ

hoặc

87.509.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-41-1-phuong-linh-dong/ban-o-41-gan-trung-tam-nhieu-tien-ich-co-the-kinh-doanh-pr4283323>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

97m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

00m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM

- Kích thước mặt tiền:

06m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

- 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 và hẻm hông khoảng 1m
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 2 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

95m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 14 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM
Tên người được điều tra: CTY TNHH ĐT XÂY DỰNG & KD BĐS TIẾN AN0988.193.848
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 05/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 5.978.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 5.978.000.000 VNĐ hoặc 92.916.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://alonthadat.com.vn/ban-dat-mt-duong-41-p-linh-dong-tp-thu-duc-14774071.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 71m²
- Mục đích sử dụng: ODT+LUK 64m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM
- Kích thước mặt tiền: 04m **- Kích thước chiều sâu thửa đất:** 00m
- 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
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 14 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM

Tên người được điều tra: Dương Phan0939025927

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 05/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 6.468.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 6.468.000.000 VNĐ hoặc 98.540.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-41-1-phuong-linh-dong/hot-hot-mat-tien-sat-vanh-dai-2-pham-van-co-hoi-dau-tu-hiem-co-gia-cuc-re-pr42771491>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 73m²
- Mục đích sử dụng: ODT+LUK 66m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường số 41, Phường Linh Đông, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM
- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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
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: Số tầng:
- Diện tích xây dựng: Diện tích sàn xây dựng: 00m²
- Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 14 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

Thông tin hồ sơ

Sang là 089942733

Tài liệu

Ảnh Video

Xem ảnh

Đưa ra pháp

Chỉ thị gọi các pháp sư Sang

Sang là 089942733

[illegible]

1. **Thông tin:**

- a) Thửa đất số: 1255, tờ bản đồ số: 26, tại khu phố 10, phường Phú Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;
- b) Địa chỉ: Phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;
- c) Diện tích: 72,8m² (bảy chín mét vuông);
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị có diện tích 65,6m²; Đất trồng lúa nước còn lại 7,2m²;
- f) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị; Đất trồng lúa nước còn lại: Đến tháng 10/2006.

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 65,6m²; Nhận chuyển nhượng đã được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 7,2m².

2. **Mô tả:**

3. **Công trình xây dựng hiện có:**

4. **Kế hoạch xây dựng:**

5. **Cây lâu năm:**

6. **Ghi chú:**

- Giấy chứng nhận xây dựng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 02537/4 và số 0253/4 (SD) vào sổ CS 064461 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/04/2022

- Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 4748 lập tại Phòng Công chứng Số 1, TT. Thủ Đức

Mẫu ngày 26/04/2023.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 5 năm 2023

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH

TUO/GAM/DOC

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP. THỦ ĐỨC

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):

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà 93 – 95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0100111948-050

Đại diện : Nguyễn Hằng Phương..... Chức vụ: ...**PHÓ GIÁM ĐỐC**....

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

Số tài khoản : 060012965802 Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU VI** Chức vụ: **Giám đốc**

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:

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 757, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: 26 đường số 41, phường Linh Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AC772538 và số vào sổ cấp GCN: H03222 được UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 13/7/2005.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 03 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: **15.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng).

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Bên A thanh toán toàn bộ Phí thẩm định còn lại cho Bên B ngay khi nhận chứng thư & 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 : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI 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
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hằng Phương



ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI