

☞ Số chứng thư: 012/2025/A.075 (Số hợp đồng: A.086/25/SaigonPA/HD)

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: BÀ NGUYỄN THỊ LAN

☞ Địa chỉ: Số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, TP. 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: 15/05/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BÀ NGUYỄN THỊ LAN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.086/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ NGUYỄN THỊ LAN;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.075 ngày 15/05/2025 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.075 ngày 15/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: BÀ NGUYỄN THỊ LAN
- Địa chỉ : Số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), TP. Hồ Chí Minh.

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 cho việc xét xử tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Không có

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

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



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)
1	Thửa đất số 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp.HCM	57,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở	25,60	53.576.000	1.371.545.600
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông được công nhận	31,70	13.728.000	435.177.600
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất (theo bản vẽ hiện trạng nhà)	115,20		413.021.307
Tổng giá trị (VND)				2.219.744.507

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.219.745.000 VND.

Bảng chữ: Hai tỷ hai trăm mười chín triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn 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.075/25/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.
- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tổ thẩm định giá ghi nhận hiện trạng tài sản qua đối chiếu pháp lý và khảo sát bên ngoài, không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng), theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng theo pháp lý và tổng quan bên ngoài tài sản. Điều này có khả năng làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần đất thuộc quy hoạch đất giao thông theo 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 và 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. 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 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.075 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



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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: BÀ NGUYỄN THỊ LAN
- Địa chỉ : Số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

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 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), TP. Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho việc xét xử tòa.

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.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- 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.086/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ NGUYỄN THỊ LAN;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CM 489285 và sổ vào sổ cấp GCN: CH 02401 do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 31/01/2019.
- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 5065/2025/QĐ-ST của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/04/2025.
- Bản vẽ hiện trạng vị trí - áp ranh có số hợp đồng: 25433/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/03/2025
- Bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng: 25433/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/03/2025.

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 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), TP. Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), TP. Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Nguyễn Văn Lịch [đường nhựa rộng khoảng 3-4,8m (đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m)], vị trí tài sản cách mặt tiền đường Nguyễn Văn Lịch khoảng 45m và cách đường Tô Ngọc Vân khoảng khoảng 230m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở tại đô thị được công nhận theo giấy chứng nhận là: 57,3 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở là: 25,60m²
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông là: 31,70m² (căn cứ theo giấy chứng nhận)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 11,65m

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Hình dạng lô đất: Khuyết góc
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

3.1.3.1. Mô tả hiện trạng và đánh chất lượng còn lại

- *Hiện trạng theo giấy chứng nhận.*
 - Tổng diện tích sàn sử dụng: 100,4m².
 - Quy mô/Số tầng: 1 tầng + lửng
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
- *Hiện trạng theo bản vẽ hiện trạng nhà*
 - Tổng diện tích sàn sử dụng: 115,2m².
 - Quy mô/Số tầng: 1 tầng + lửng
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn + lửng BTCT
- *Hiện trạng qua khảo sát thực tế.*
 - Quy mô/Số tầng: 1 tầng + lửng
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, vách tôn, sàn BTCT
- Hiện trạng tài sản: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tổ thẩm định giá chỉ ghi nhận hiện trạng tài sản qua đối chiếu pháp lý và khảo sát bên ngoài. Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng theo hiện trạng với diện tích trên bản vẽ hiện trạng nhà và tổng quan bên ngoài tài sản. Công trình xây dựng có ngoại quan ở mức trung bình khá, tường gạch ở mức trung bình khá, một số chỗ bị bong tróc và nứt nhẹ hiện trạng đang khóa cửa không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng). SaigonPA đánh giá chất lượng còn lại của công trình là khoảng 65%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và đất giao thông căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 15/05/2014 được thể hiện trong ghi chú của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CM 489285 và sổ vào sổ cấp GCN: CH 02401 do Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức cấp ngày 31/01/2019.

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 tại đô thị thuộc quy hoạch 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 11/2024	Đã bán tháng 01/2025	Rao bán tháng 02/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Hẻm rộng khoảng 3-4,8m (đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m) đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Hẻm rộng khoảng 4,5m đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Hẻm rộng khoảng 2,5m đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Hẻm rộng khoảng 4m đường số 9, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	11,65m	10,93m	3,50m	4,0m
7	Quy mô diện tích	57,30m ²	83,4m ²	70,0m ²	87,7m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm nhựa	Hẻm nhựa và hẻm xi măng	Hẻm xi măng	Hẻm xi măng
9	Hình dáng	Khuyết góc	Không 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)		5.838.000.000	4.600.000.000	6.800.000.000
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 còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		5.254.200.000	4.500.000.000	5.780.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Trệt+Lầu+Sân Thượng	Nhà cấp 4
15	Diện tích sàn sử dụng		77,1	175,0	61,4
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		297.686.431	1.126.936.472	237.029.442
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		59.431.000	48.187.000	63.204.000
18	Thông tin tham chiếu		Hoàng Phúc 0888.96.6768	Anh Thanh 0934119159	Anh Khải 0961617669

❖ **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)		59.431.000	48.187.000	63.204.000
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		59.431.000	48.187.000	63.204.000
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		59.431.000	48.187.000	63.204.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hèm rộng khoảng 3-4,8m (đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m) đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Hèm rộng khoảng 4,5m đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Hèm rộng khoảng 2,5m đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM	Hèm rộng khoảng 4m đường số 9, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	0,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh		-11.886.200	0	-12.640.800
	Giá trị sau điều chỉnh		47.544.800	48.187.000	50.563.200
4	Chiều rộng mặt tiền	11,65m	10,93m	3,50m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,72%	2,55%
	Mức điều chỉnh		0	1.310.686	1.611.702
	Giá trị sau điều chỉnh		47.544.800	49.497.686	52.174.902
5	Quy mô diện tích	57,30m ²	83,4m ²	70,0m ²	87,7m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,22%	2,54%	6,08%
	Mức điều chỉnh		3.102.298	1.223.950	3.842.803
	Giá trị sau điều chỉnh		50.647.098	50.721.636	56.017.705
6	Cơ sở hạ tầng	Hèm nhựa	Hèm nhựa và hèm xi măng	Hèm xi măng	Hèm xi măng
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.188.620	2.409.350	3.160.200
	Giá trị sau điều chỉnh		49.458.478	53.130.986	59.177.905
7	Hình dáng	Khuyết góc	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		1.188.620	-963.740	-1.264.080
	Giá trị sau điều chỉnh		50.647.098	52.167.246	57.913.825
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		50.647.098	52.167.246	57.913.825

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		50.647.098	52.167.246	57.913.825
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		53.576.057		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-3%	8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		53.576.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		17.365.738	5.907.726	22.519.585
	Số lần điều chỉnh		4	4	5
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 20,0%	2,0% - 5,0%	2,0% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.783.902	3.980.246	-5.290.175

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và hình dáng với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp với hẻm rộng khoảng 3-4,8m (đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 3 tiếp giáp với hẻm lần lượt rộng khoảng 4,5m; 4m 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 1 và 3 là khoảng 20% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 11,65m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 3,5m; 4m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt là khoảng 2,72%; 2,55% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 57,3m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 83,4m²; 70m²; 87,7m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 5,22%; 2,54%, 6,08% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp với hẻm nhựa. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có mặt trước tiếp giáp với hẻm nhựa và mặt hông tiếp giáp với hẻm xi măng lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh 2 và 3 tiếp giáp với hẻm xi măng kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 2% và cao hơn tài sản so sánh 2 và 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng khuyết góc. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng không cân đối kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 và 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 2% và thấp hơn tài sản so sánh 2 và 3 là khoảng 2% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **53.576.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở là 25,60m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 25,60\text{m}^2 \times 53.576.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{1.371.545.600 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông được công nhận.

- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần đất thuộc quy hoạch đất giao thông theo 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 và 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. 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.
- Đơn giá đất ở tại vị trí 4 của đường Nguyễn Văn Lịch theo quy định trong bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh là: **13.728.000 VNĐ/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông được công nhận là 31,7m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 31,70\text{m}^2 \times 13.728.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{435.177.600 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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:

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

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	115,2	65,00%	5.515.776	413.021.307

- 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 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.

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 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp.HCM	57,30		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị không thuộc quy hoạch đất ở	25,60	53.576.000	1.371.545.600
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông được công nhận	31,70	13.728.000	435.177.600
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất (theo bản vẽ hiện trạng nhà)	115,20		413.021.307
Tổng giá trị (VND)				2.219.744.507

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.219.745.000 VND.

Bảng chữ: Hai tỷ hai trăm mười chín triệu bảy trăm bốn mươi lăm ngàn 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.086/25/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.
- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tổ thẩm định giá ghi nhận hiện trạng tài sản qua đối chiếu pháp lý và khảo sát bên ngoài, không khảo sát được bên trong tài sản (đặc điểm kỹ thuật, tình trạng công trình xây dựng), theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng theo pháp lý và tổng quan bên ngoài tài sản. Điều này có khả năng làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần đất thuộc quy hoạch đất giao thông theo 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 và 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. 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 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. H. H.", written over a horizontal line.

Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN


ThS. Lê Lực Quang

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

GIÁM ĐỐC

Stamp: CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN (M.S.D.N: 0309509811-G.T.N.H) (Q. PHU NHUẬN - T.P. HỒ CHÍ MINH)

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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đoạn vạt hẹp nhất của tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá

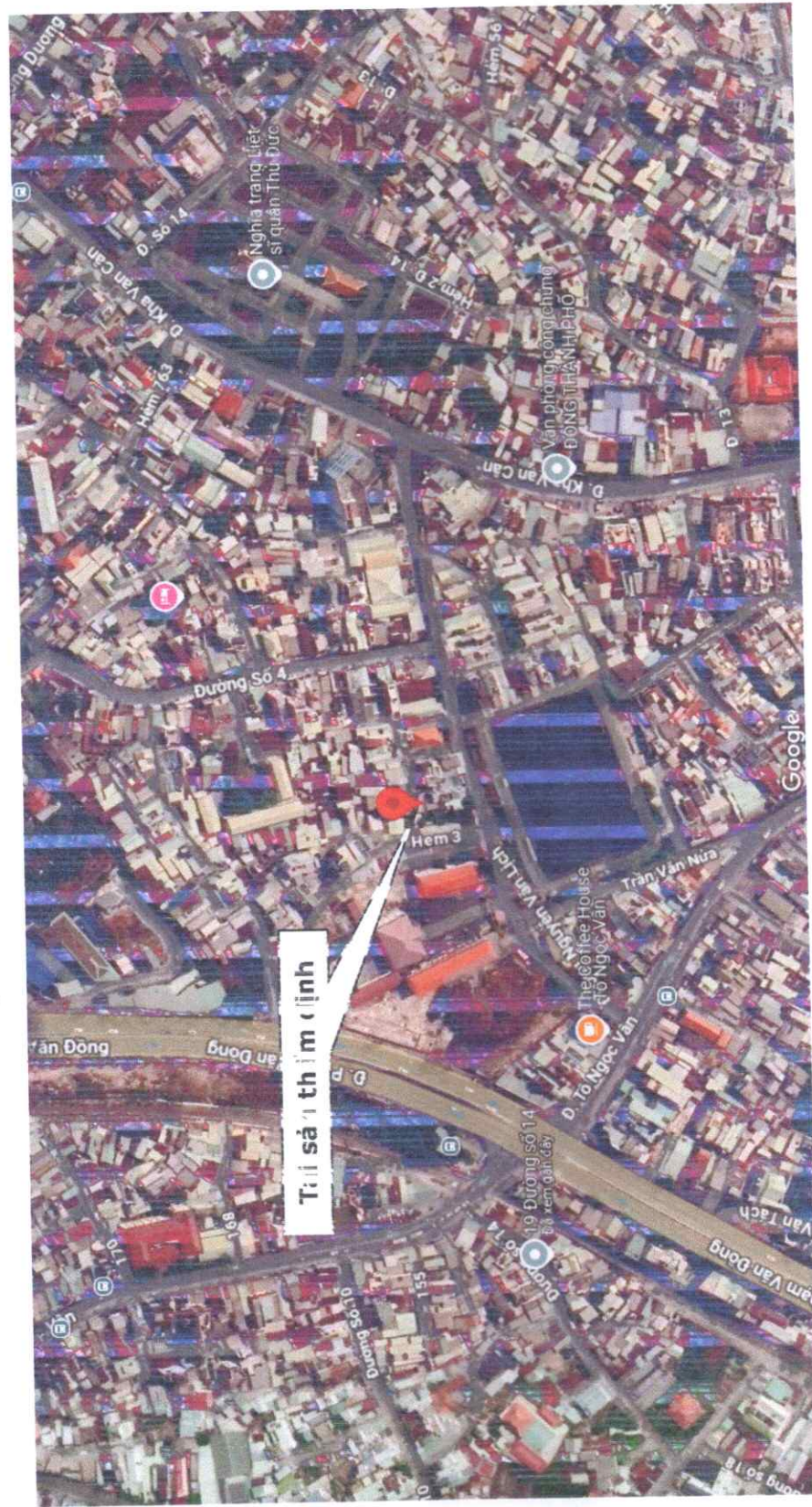


Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

ĐO ĐỘ VỊ TRÍ TÀI SẢN "HẸM Đ. NH. CẢ"



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: BÀ NGUYỄN THỊ LAN
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thành phố Thủ Đức, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xét xử tòa

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	14-05-25	14-05-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	14-05-25	14-05-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	15-05-25	15-05-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	15-05-25	15-05-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	15-05-25	15-05-25

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 14 tháng 05 năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

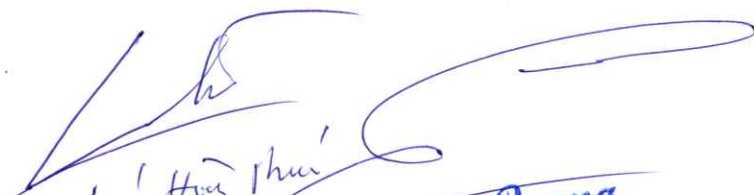
qua... đôn... chiế... phap... lý... từ... khu... cái... bẻ... mồm... khế... khế... sái...
 đư... bẻ... đư... tòn... sái... C... đư... k... h... p... đ... c... đ... c... đ...
 - l... đ... g... n... c... n... t... đ... l... n... c... u...
 + đ... t... n... + l...
 + l... l... t... g... + v... t... s... b... t...
 - t... q... c... n... đ... m... đ... h... đ... t... đ... đ... m... đ... đ...
 k... m... s... đ... b... đ... n... m... n... l... đ... đ... đ... l...
 l... l... s... đ... đ... đ... t... đ... t... s...

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 16. giờ 00... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


 Lê Hoàng Thái
 Lê Đức Quang


 Nguyễn Tài Lưu

TP.HCM, ... giờ.... ngày 15 tháng 05 năm 2024.

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 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), TP. Hồ Chí Minh.

Khách hàng: BÀ NGUYỄN THỊ LAN

Mục đích thẩm định: Xét xử tòa 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 : 2.219.744.507 VND

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung: 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 2219.744.507 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Lê Đức Quang

Kiểm soát viên

Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường Linh Tây

Tên người được điều tra:

Hoàng Phúc 0888.96.6768

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 11/2024

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

5.254.200.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.956.513.569 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

59.431.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://hoangphucland.vn/bds/ban-nha-hem-duong-nguyen-van-lich-phuong-linh-tay-tp-thu-duc-nha-cap-4-co-2pn-1wc/>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

83,4m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm rộng khoảng 4,5m đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp.Thủ Đức, Tp.HCM

- Kích thước mặt tiền:

11m

- 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 ☐, hình khác ☐

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Hẻm nhựa và hẻm xi măng

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà cấp 4

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

61 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản

.....

Diện tích xây dựng:

.....

-Năm xây dựng

.....

-Tài sản khác (nếu có):

.....

-Thu nhập bình quân năm:

.....

-Chi phí bình quân năm

.....

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐,

Rừng trồng ☐

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 15 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường Linh Tây

Tên người được điều tra:

Anh Khải0961617669

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rang bán tháng 02/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.780.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.542.970.558 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 63.204.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-9-7-phuong-linh-tay/ban-c4-88m2-chi-84tr-m2-hem-oto-so-9-sat-pham-van-dong-p-thu-duc-pr42846124>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

00m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm rộng khoảng 4m đường số 9, Phường Linh Tây, 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 □, hình khác □

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Hẻm xi măng

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà cấp 4

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

61 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản

-Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm:

-Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

-Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 15 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường Linh Tây

Tên người được điều tra:

Anh Thanh0934119159

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Đã bán tháng 01/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.500.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

3.373.063.528 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

48.187.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://bannhasg.com/ban-nha-rieng-duong-nguyen-van-lich-phuong-linh-tay/ban-gap-can-nha-hxh-duong-nguyen-van-lich-linh-tay-46-ty-ti-pr7222416.htm>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

70m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Hẻm rộng khoảng 2,5m đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, 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 □, hình khác □

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Hẻm xi măng

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Trệt+Lầu+Sân Thượng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

175 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

-Loại tài sản

Diện tích xây dựng:

-Năm xây dựng

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm

-Chi phí bình quân năm

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

-Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

-Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 15 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

hoangphudandvni/wp-content/uploads/2023/06/2435350663098_3622747845546b9ed16d72e700c4731.jpg

hoangphudandvni/wp-content/uploads/2023/06/2435350663098_3622747845546b9ed16d72e700c4731.jpg

Giá: 5 tỷ 838 Tr

Diện tích: 83 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp. Thủ Đức, Phường Linh Tây, Quận

Các thông tin khác

Mã tin	2761T	Hướng	Đông
Loại tin	Cần tiền	Số phòng ngủ	2
Loại BĐS	Hồ Chí Minh, Nhà để bán, Nhà phố, Quận Thủ Đức	Pháp lý	Sổ hồng

Ngân ký gửi Nhà Hẻm Đường Nguyễn Văn Lịch, Phường Linh Tây, Tp. Thủ Đức, Nhà cấp 4 cũ 7PN, 1WC
* Liên hệ xem nhà

Type here to search

Hoàng Phúc 0888.96.6768

Thống tin hội thoại

Cần hay gọi tin gọi để mua Anh

Gửi mình 5 xem hay sao Anh

Ko biết ít ă Anh

Cần thường lương tốt không?

Tuyển giá sao 5 tỷ 838

Làm việc thiện chí thì chủ bớt thối thu tiền nhà

Cuộc gọi đang diễn

Tìm hiểu vụ này

Thông tin kinh doanh

Mô tả

* Chuyển mua bán, ký gửi nhà đất.

0888.96.6768

Xem thêm

Danh sách nhà bán

Ảnh Video

Chưa có ảnh/video được tải lên

ACTIVE (Quảng cáo) Đăng ngay

Có 10 lượt xem 16 lượt chia sẻ

1007 AM 25 Tháng 6

batdongsan.com.vn/ban-nha-trieng-duong-9-7-phuong-linh-tay/ban-c4-88m2-chi-84tr-m2-hem-oto-so-9-sat-pham-van-dong-p-thu-duc-p142846124

Linhtay · G · Bng giá cũ · ban nhà h · ban nhà d · BÀN NHÀ C · Mua bán n · Nhà HXH C · Bn ĐBT Th ·

Mức giá

6.8 tỷ

~77.27 triệu/m²

Diện tích

88 m²

Mặt tiền 4 m

Phòng ngủ

2 PN

↑ 16%

Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Mọi giới chuyên nghiệp



PHAN QUANG KHAI

Tham gia Batdongsan

4 năm

Tin đăng đang có

55

Có 3 tin nhà riêng cùng phường Linh Tây thành phố Thủ Đức

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0961 617 *** · Hiện số

Bán nhà Đường 17

Bán nhà Đường 22

Căn hộ Moonlight Boulevard

Căn hộ Ocean Vista

Chung cư Khu đô thị mới Văn Quán

Thông tin mô tả

BÁN NHÀ C4 88M2 CHỈ 84TR/M2 HẸM ÔTÔ ĐƯỜNG SỐ 9 SÁT PHẠM VĂN ĐỒNG P. LINH TÂY THỦ ĐỨC

Bán nhà C4 hẻm Ôtô đường số 9 cạnh Phạm Văn Đồng, Phường Linh Tây

*Tiện ích xung quanh đầy đủ

*Gần trường học các cấp

- Nhà C4 2pn 2 wc

*Diện tích công nhận: 87.7m² (4x26.72m)

GIÁ BÁN 6.8 tỷ

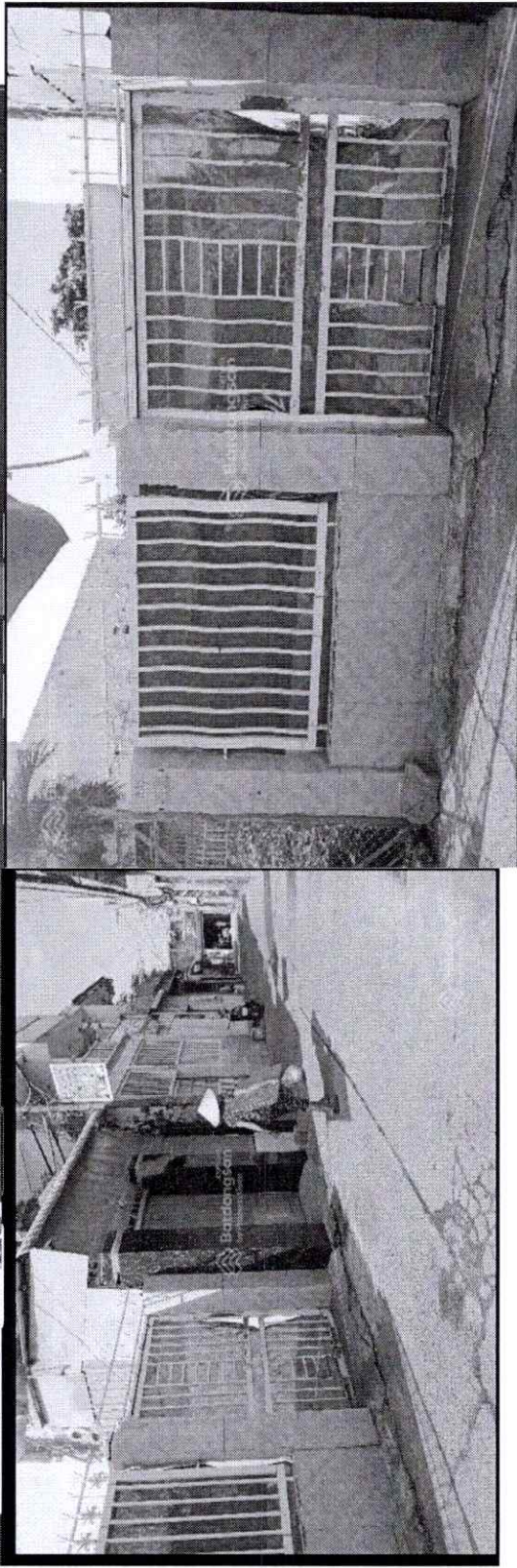
Gọi Khải Hưng: 0961 617 *** **Hiện số** (làm việc chính chủ) để được tư vấn và xem nhà miễn phí.

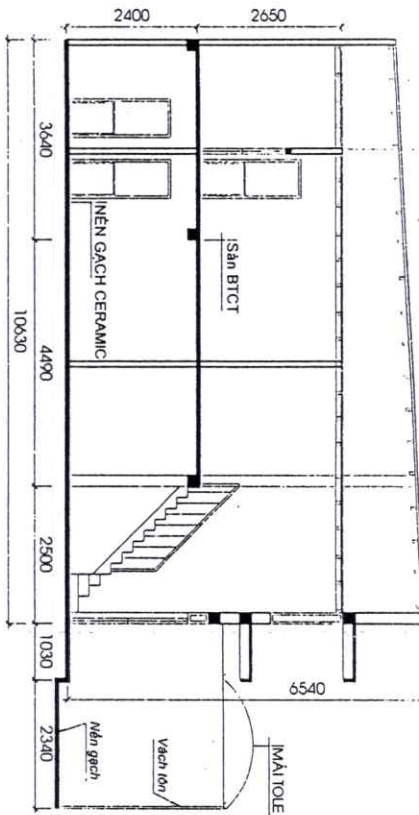
Hỗ trợ check quy hoạch, đăng bỏ sang tên nhanh chóng.

Khải Hưng - Bất Động Sản TP. Thủ Đức.

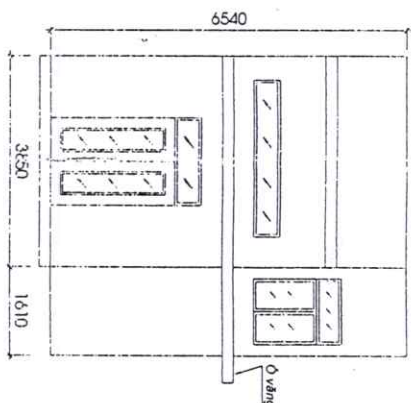
Chuyên mua bán, ký gửi nhà đất khu vực

Sân lũng cơ hội đầu tư tốt nhất cho khách hàng.

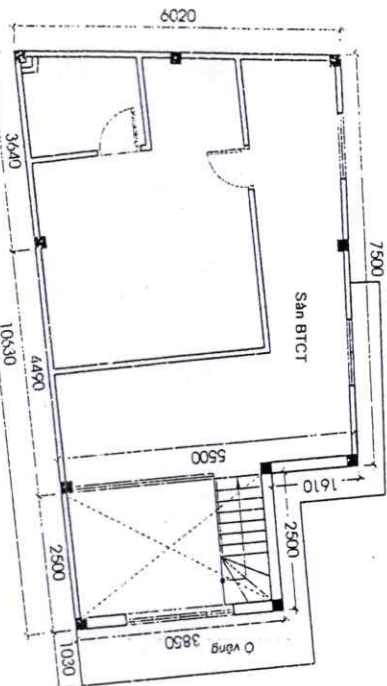




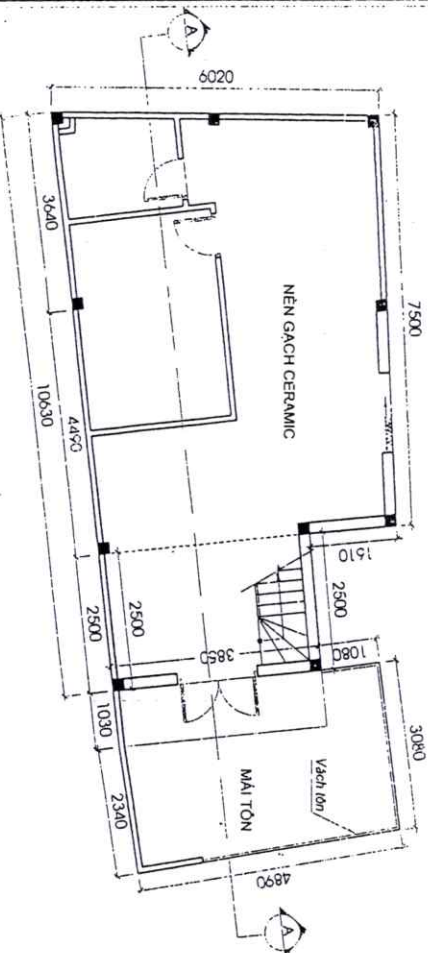
MẶT CẮT A-A TL: 1/100



MẶT ĐỪNG CHÍNH TL: 1/100



MẶT BẰNG LƯNG TL: 1/100



MẶT BẰNG TẦNG 1 TL: 1/100

GH CHÚ DIỆN TÍCH
- Diện tích đất (m²): 70.3 m²
- Diện tích XD (m²): 70.2 m²
- Diện tích XD (m²): 44.9 m²
- Tổng diện tích SXD (m²): 115.2 m²

GH CHÚ:

Mục đích: Bộ túc hồ sơ theo công văn số: 17870/T.ATP-TLB ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
Ranh giới khu đất do bà Nguyễn Thị Lan (nguyên đơn) và bà Huỳnh Thị Bích Liên (bị đơn) hương dân.

BẢN ĐỒ NÀY KHÔNG THAY THẾ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.

BẢN VẼ HIỆN TRẠNG NHÀ

MẶT BẰNG, MẶT CẮT, HOẠ ĐỒ HIỆN TRẠNG, HOẠ ĐỒ VỊ TRÍ, SƠ ĐỒ CHỈ DẪN
Nhà số: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Số hợp đồng: 25433/TTĐBĐBĐ-CNTĐ

17-03-2025

Ngày 13 tháng 3 năm 2025
Đơn vị: Chi nhánh Thủ Đức
Trưởng chi nhánh

Ngày 14 tháng 3 năm 2025
KIỂM TRA KÝ THUẬT

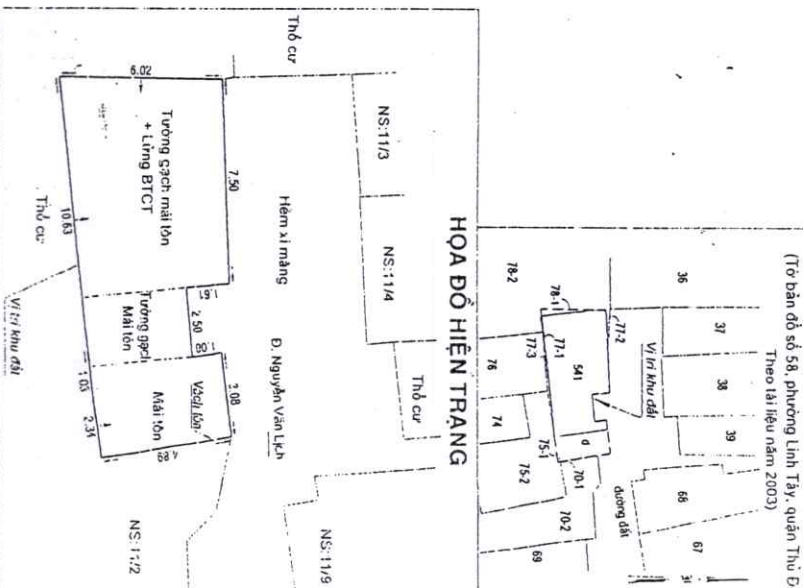
Ngày tháng năm 202
GIÁM ĐỐC

LÊ XUÂN CHUNG

(Signature)

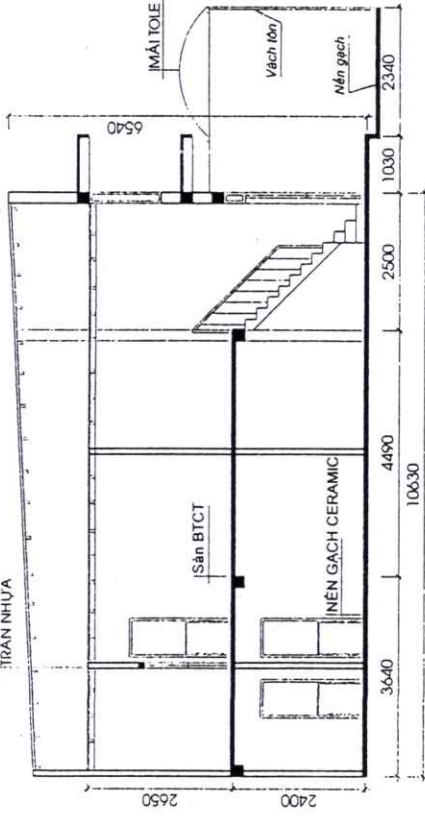
Do ngày 11 tháng 02 năm 2025 Số lượng
Người đo: KS. PHẠM QUỐC TRỌNG 5 bản

LÊ NGỌC BÌNH

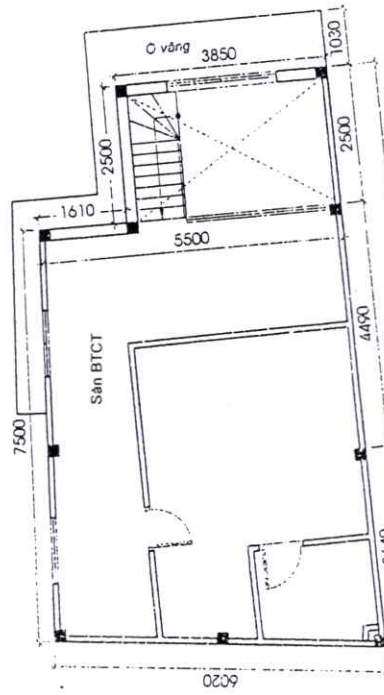


(Tờ bản đồ số 56, phường Linh Tây, quận Thủ Đức
Theo tài liệu năm 2003)

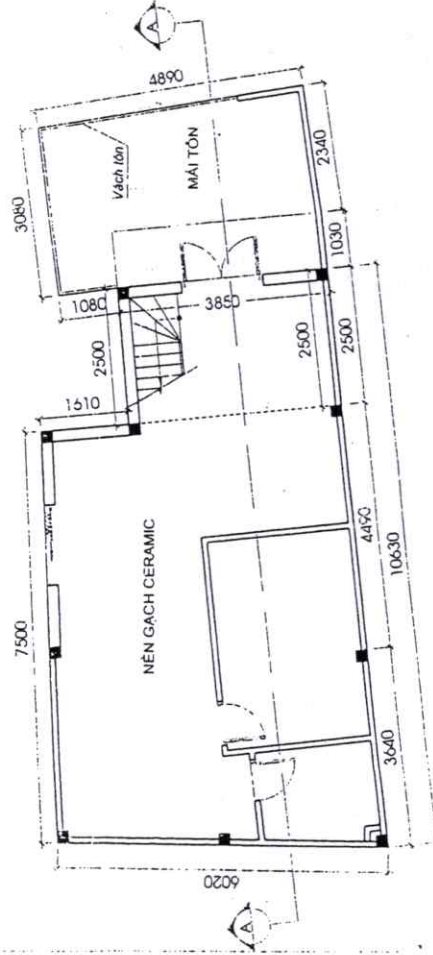
'MÀITOLE
TRẦN NHỰA'A



MẶT CẮT A-A TL: 1/100



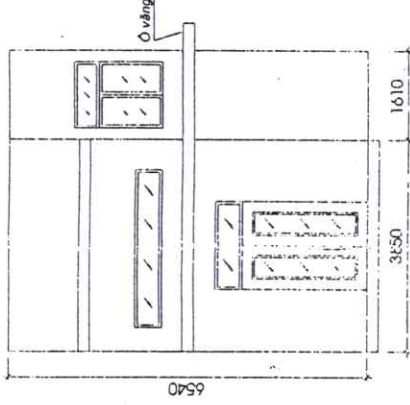
MẮT BẮNG LỪNG TL: 1/100



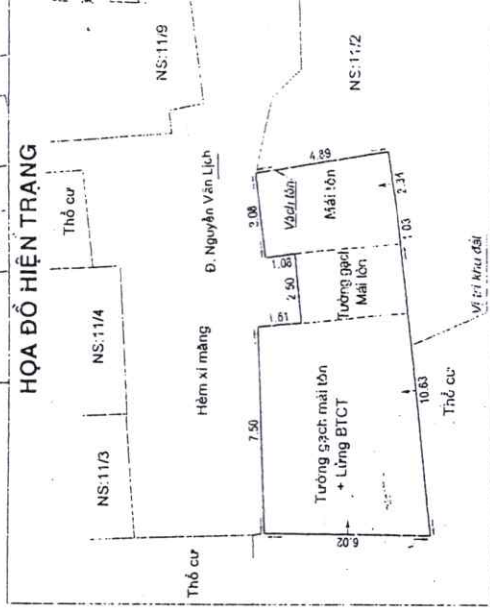
MẶT BẰNG TẠNG TL: Y

HỢA ĐỒ VỊ TRÍ

(Tờ bản đồ số 58, phường Linh Tây, quận Thủ Đức
Theo tài liệu năm 2003)



MẶT ĐỨNG CHÍNH TL: 1/100



GHỊ CHỦ DIỆN TÍCH

- Diện tích đất (m²): 70.3 m²
- Diện tích XD (m²): TẦNG 1: 70.3 m²
- Diện tích XD (m²): GÁC LŨNG: 44.9 m²
- Tổng diện tích SXD (m²): 115.2 m²

GHI CHIJ

Mục đích: Bộ lúc hồ sơ theo công văn số: 17870/TATP-TL ngày 09/12/2024 của Tọa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢN VẼ HIỆN TRẠNG NHÀ

MẶT BẰNG, MẶT ĐÚNG, MẶT CẮT, HỌ ĐỒ HIỆN TRẠNG, HỌ ĐỒ VỊ TRÍ, SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

Nhà số: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Số hợp đồng: 25433/TTĐĐBĐ-CNTĐ

Ngày 13 tháng 3 năm 2025
Đơn vị: Chi nhánh Thủ Đức
Trưởng chi nhánh

Ngày 14 tháng 3 năm 2025

17-03-2025

Ngày tháng năm 2025
GIÁM ĐỐC

PHÒNG GIÁM ĐỐC



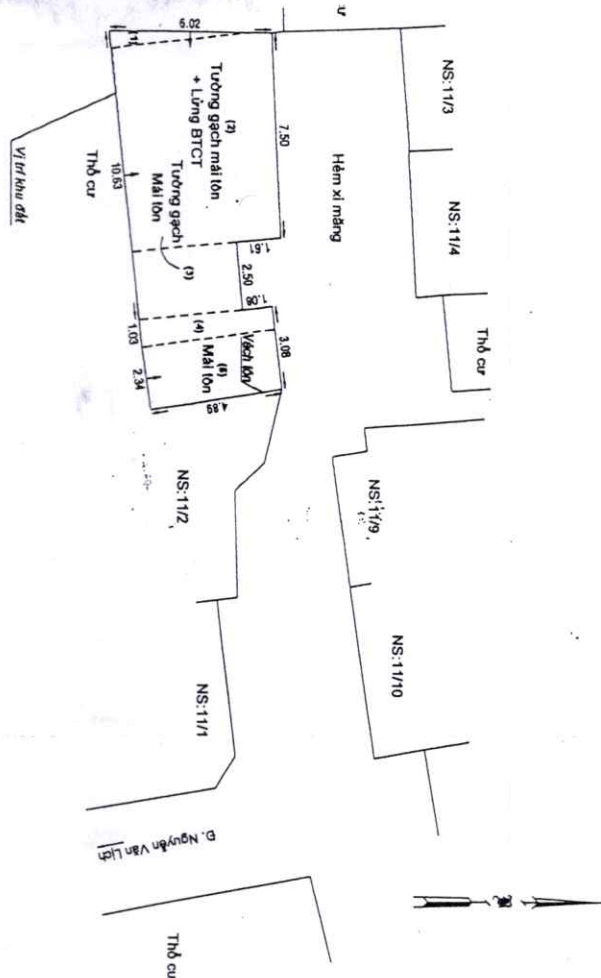
LÊ XUÂN CHUNG

Đo ngày 11 tháng 02 năm 2025 Số lượng
Người đo: [redacted] M QUOC THONG 5 bản

LE NGOC BINH

Khu đất diện tích: 70,3 m² (Theo hiện trạng)
Hiện trạng: (Xem bảng chi dẫn diện tích)
Tờ bản đồ số 58, Bản đồ địa chính phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức
(Chính lý từ tờ bản đồ số 58, phường Linh Tây, quận Thủ Đức. Theo tài liệu năm 2003)

HIỆN TRẠNG TỶ LỆ: 1/200



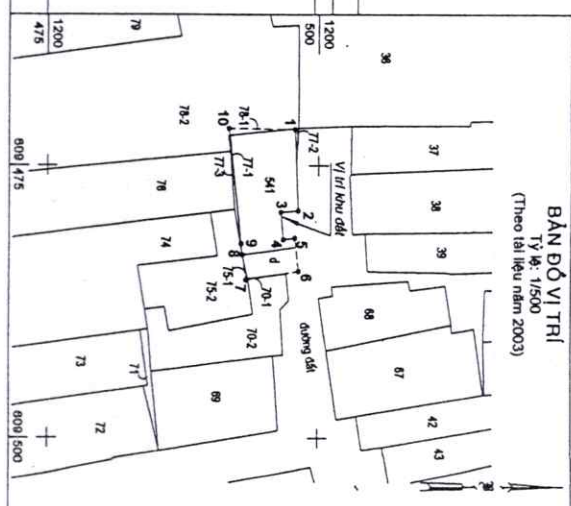
Hiện trạng bản vẽ: Nhà tường gạch mái tôn+tường BTCT, tường gạch mái tôn, mái tôn
(11/2A Nguyễn Văn Lịch, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh)
Đo đạc theo yêu cầu: - TỌA AN NHẬN DẪN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- NGUYỄN THỊ LAN (nguyên đơn)
Địa chỉ: 11/5 Nguyễn Văn Lịch, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Mục đích: Mục đích: Bỏ tức hồ sơ theo công văn số: 17870/ATP-TLĐ ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

BẢNG LIỆT KẾ TỌA ĐỘ GỐC RANH
(Hệ tọa độ VN 2003)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1200497.80	609471.68	7.50
2	1200498.12	609479.17	1.61
3	1200498.52	609479.31	2.50
4	1200498.74	609481.80	1.08
5	1200497.81	609481.66	3.08
6	1200498.18	609484.72	4.89
7	1200493.36	609485.51	2.34
8	1200493.02	609483.19	1.03
9	1200492.91	609482.17	10.63
10	1200491.78	609471.60	6.02
1	1200497.80	609471.68	

BẢNG CHI DẪN DIỆN TÍCH
(Theo tài liệu năm 2003)

Thửa	Thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
CĐ	phần thửa		Sử dụng	chôn lấp
70	70-1		0.1	61.2
	70-2			
75	75-1		0.3	63.6
	75-2			
77	77-1		0.1	0.7
	77-2			
	77-3			0.5
78	78-1		1.7	
	78-2			
Đường	541		57.3	379.2
	d		10.6	
Tổng cộng:			70.3 m ²	



BẢNG THÔNG KẾ PHÂN LOẠI DIỆN TÍCH

STT	Hiện trạng	Diện tích (m ²)		Ghi chú
		Theo hiện trạng	Theo mệnh GCN CH 02/401	
1	Tường gạch mái tôn+ Lưng BTCT	1.8	43.1	
2	Tường gạch mái tôn+ Lưng BTCT	43.1	9.6	
3	Tường gạch mái tôn	9.6	9.6	
4	Mái tôn	4.6	4.6	
5	Mái tôn	11.2		
Tổng cộng:		70.3 m ²	67.3 m ²	

GHI CHÚ:

Ranh thửa 541 thể hiện trên bản đồ hiện trạng và cấp nhật trên bản đồ vị trí theo bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN CH 02/401 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp ngày 31/01/2019.

Ranh giới khu đất do bà Nguyễn Thị Lan (nguyên đơn) và bà Huỳnh Thị Bích Liên (bị đơn) hướng dẫn.
© BẢN ĐỒ NÀY KHÔNG THAY THẾ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

Tỷ lệ: 1/25,000



Số hợp đồng: 25433/TTĐBĐB-CNTĐ

Ngày 13 tháng 3 năm 2025
Đơn vị: Chi nhánh Thủ Đức
Trưởng chi nhánh

Phong

LÊ XUÂN CHUNG

Đo ngày 11 tháng 02 năm 2025
Người đo: KS. PHẠM QUỐC TRÔNG 5 bản

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Ngày 14 tháng 3 năm 2025
KIỂM TRA KỸ THUẬT

Ngày 13-3-2025
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Lịch

LÊ NGỌC BÌNH



BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ - ÁP RANH

Khu đất diện tích: 70.3 m² (Theo hiện trạng)

Nhắm thừa: (Xem bảng chỉ dẫn diện tích)

Tờ bản đồ số 58, Bản đồ địa chính phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức

(Chính lý từ tờ bản đồ số 58, phường Linh Tây, quận Thủ Đức. Theo tài liệu năm 2003)

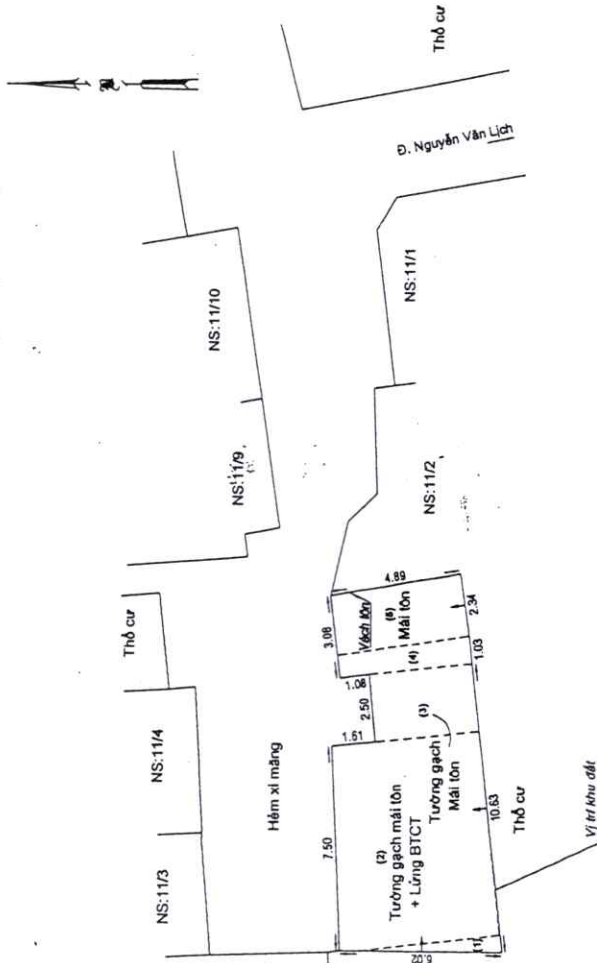
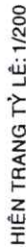
Hiện trạng bên trên: Nhà tường gạch mái tôn+lững BTCT, tường gạch mái tôn, mái tôn
(11/2A Nguyễn Văn Lịch, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đo đạc theo yêu cầu: - TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- NGUYỄN THỊ LAN (nguyên đơn)

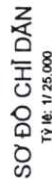
Địa chỉ: 11/5 Nguyễn Văn Lịch, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Mục đích: Mục đích: Bổ túc hồ sơ theo công văn số: 17870/TATP-TLĐ ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.



BẢNG THỐNG KẾ PHẦN LOẠI DIỆN TÍCH

Stt	Hiện trạng	Diện tích (m ²)		GH chủ
		Theo hiện trạng	Theo ranh GCN CH 02/401	
1	Tường gạch mái tôn Lũng BTCT	1,8		
2	Tường gạch mái tôn Lũng BTCT	43,1	43,1	
3	Tường gạch mái tôn	9,6	9,6	
4	Mái tôn	4,6	4,6	
5	Mái tôn	11,2		
Tổng cộng:		70,3 m ²		67,3 m ²



GHI CHÙ :

Ranh thư 541 thể hiện trên bản đồ hiện trạng và cập nhật trên bản đồ vị trí theo bảng liệt kê tọa độ góc ranh trên giấy chứng nhận số vào sổ cấp GCN CH 02401 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức) cấp ngày 31/01/2019.

_____ Ranh giới khu đất do bà Nguyễn Thị Lan (nguyên đơn) và bà Huỳnh Thị Bích Liên (bị đơn) hướng dẫn.

© BẢN ĐỒ NÀY KHÔNG THAY THẾ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT.

SỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số học đăng: 25433/TTĐĐĐĐĐ-CNTĐ

Ngày 13 tháng 3 năm 2025

Ngày 14 tháng 3 năm 2025
KIỂM TRA KỸ THUẬT

Ngày 17-03-2025 tháng năm 2025
GIÁM ĐỐC

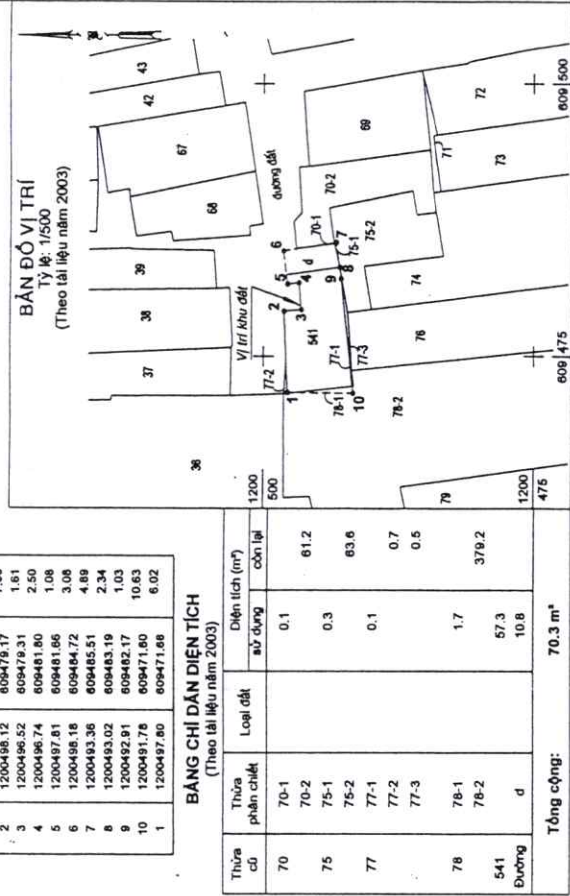
TRƯỜNG GIAM ĐỐC

Bruce

LE XIANG CHING

[illegible]

LÊ NGỌC BÌNH



BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH
(Theo tài liệu năm 2003)

Thửa cũ	Thửa phân chia	Loại đất	Diện tích (m²)		
			mở rộng	còn lại	
70	70-1		0,1		
	70-2			81,2	
75	75-1		0,3		
	75-2			83,6	
77	77-1		0,1		
	77-2			0,7	
	77-3			0,6	
78	78-1		1,7		
	78-2			379,2	
541			57,3		
Đường	d		10,8		
Tổng cộng:					70,3 m²

Số: 5065/2025/QĐ-ST

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
TRUNG CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Điều 97, Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ hồ sơ vụ án thụ lý số số 42/2021/TLST-DS ngày 25/01/2021 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan với bị đơn ông Nguyễn Trần Minh, bà Huỳnh Thị Bích Liên;

Xét thấy việc thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Trưng cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn, Mã số thuế: 0309509811, trụ sở: Số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thẩm định giá đối với:

Căn nhà đất số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, Khu phố 3, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan có trách nhiệm liên hệ và ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định này.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn có trách nhiệm tiến hành thẩm định và xác định giá với tài sản nêu trên trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

4. Các đương sự có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp hồ sơ liên quan cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn để phục vụ việc thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá và các văn bản liên quan đề nghị gửi về địa chỉ: Tòa Lao động – Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1 (người nhận Thẩm phán Phan Thị Út hoặc thư ký Lâm Hỷ Ngọc, điện thoại: 0898126009).

Nơi nhận:

- Công ty TĐG;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.



THẨM PHÁN

Phan Thị Út

QUẾT ĐỊNH
TRƯNG CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Điều 97, Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
Căn cứ hồ sơ vụ án thụ lý số 42/2021/TLST-DS ngày 25/01/2021 về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan với bị đơn ông Nguyễn Trần Minh, bà Huỳnh Thị Bích Liên;
Xét thấy việc thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án;

QUẾT ĐỊNH:

1. Trung cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn, Mã số thuế: 0309509811, trụ sở: Số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thẩm định giá đối với:
Căn nhà đất số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, Khu phố 3, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Nguyễn đơn bà Nguyễn Thị Lan có trách nhiệm liên hệ và ký hợp đồng thẩm định giá với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định này.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn có trách nhiệm tiến hành thẩm định và xác định giá với tài sản nêu trên trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

4. Các đương sự có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp hồ sơ liên quan cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn để phục vụ việc thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá và các văn bản liên quan để nghị gửi về địa chỉ: Tòa Lao động – Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1 (người nhận Thẩm phán Phan Thị Ut hoặc thư ký Lâm Hy Ngọc, điện thoại: 0898126009).

Nơi nhận:

- Công ty TĐG;
- Dương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.



THẨM PHÁN

Phan Thị Ut

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

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

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

Ông: NGUYỄN TRẦN MINH

Năm sinh: 1971, CMND số: 022950908

Địa chỉ thường trú: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà: HUỖNH THỊ BÍCH LIÊN

Năm sinh: 1975, CMND số: 023999055

Địa chỉ thường trú: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.



2 6 8 1 8 1 9 0 4 7 4 2 9

CM 489285

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 541, tờ bản đồ số: 58
b) Địa chỉ: 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 57,3m² (bằng chữ: Năm mươi bảy phẩy ba mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 57,3m²
c) Diện tích sàn: 100,4m²
d) Hình thức sở hữu: sở hữu riêng
đ) Cấp (Hạng): cấp 3
e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

- Tài liệu 299/TTg: thuộc một phần thửa 380, tờ bản đồ số 1.
- Tài liệu năm 2003: thuộc một phần thửa 77 và đường, tờ bản đồ 58.
- Quy hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức đến năm 2020 đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 15/5/2014 thì vị trí nhà, đất thuộc đất ở tại đô thị và đất giao thông (phần thuộc đường theo tài liệu bản đồ địa chính năm 2003). Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sử dụng và sở hữu phải chấp hành theo quy định.
- Lộ giới hẻm phía Bắc theo hiện hữu.
- Phần diện tích xây dựng 31,7m²; diện tích sân xây dựng 49,2m² và diện tích đất 31,7m² thuộc quy hoạch đường giao thông được công nhận.
- Phần diện tích sân xây dựng 14,2m² và diện tích đất 12,7m² không công nhận.

31-01-2013

Thủ Đức, ngày tháng năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



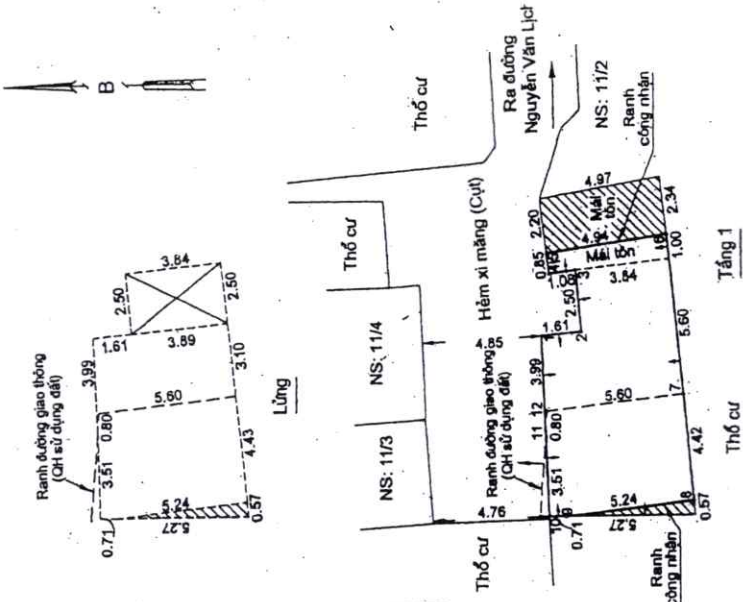
Trần Văn Dũng

Số vào sổ cấp GCN: CH 02401.

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

Bảng Liệt Kê Tọa Độ Góc Ranh

Số hiệu điểm	Tọa độ VN - 2000		Cạnh (m)
	X(m)	Y(m)	
1	1200488.12	809479.17	1.61
2	1200496.52	809479.31	2.50
3	1200486.74	809481.80	1.08
4	1200497.81	809481.66	0.85
5	1200497.91	809482.51	4.94
6	1200493.02	809483.19	6.80
7	1200492.33	809476.63	4.42
8	1200491.88	809472.23	5.24
9	1200497.09	809471.87	0.71
10	1200497.80	809471.88	3.51
11	1200497.95	809475.19	3.99
12	1200488.12	809479.17	



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

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 14 tháng 05 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):

NGUYỄN THỊ LAN

Địa chỉ : Số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

Sau khi trao đổi và 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: 541, tờ bản đồ số 58, địa chỉ: Số 11/2A Nguyễn Văn Lịch, khu phố 3, phường Linh Tây, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

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



- Bản vẽ hiện trạng vị trí – áp ranh có số hợp đồng: 25433/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/03/2025.
 - Bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng: 25433/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/03/2025.
 - Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 5065/2025/QĐ-ST của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 16/04/2025.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 489285 có số vào sổ cấp GCN: CH 02401 do UBND Quận Thủ Đức cấp ngày 31/01/2019.
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Xác định giá trị quyền sử dụng đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là 57,3m².
 - Xác định giá trị phần đất thuộc quy hoạch đất giao thông theo giá nhà nước ban hành kèm (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 và 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)
 - Đối với phần công trình xây dựng trên đất: Ước tính giá trị công trình xây dựng với diện tích sàn sử dụng là 115,2m² theo pháp lý (Bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng: 25433/TTĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/03/2025) và tổng quan bên ngoài.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ cho việc xét xử

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.
7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.
8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.
9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.
10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.
2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.
3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.
4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **12.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Mười hai triệu đồng chẵn)

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

2. Tiến độ thanh toán:
- Thanh toán toàn bộ phí thẩm định giá ngay khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định
3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 6321205334696
Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU
Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.
2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:
 - Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.
3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A


Nguyễn Thị Diệu Thu

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**




Nguyễn Thị Diệu Vi