

△ Số chứng thư: 012/2025/A.084 (Số hợp đồng: A.102/25/SaigonPA/HĐ)

△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Y tế Việt Tiến

△ Địa chỉ: 6/1 Đường số 6, Phường 15, Quận Gò Vấp, TP HCM.

△ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

△ Ngày phát hành chứng thư: 05/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Y tế Việt Tiến

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.102/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Y tế Việt Tiến;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.084 ngày 05/06/2025 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.084 ngày 05/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Y tế Việt Tiến
- Địa chỉ: 6/1 Đường số 6, Phường 15, Quận Gò Vấp, TP HCM.
- Mã số thuế: 0301445732

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN: Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ: 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 tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 03/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP. HCM	319,40		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	279,72	38.975.000	10.902.087.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	37,78	30.000.000	1.133.400.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	1,90	750.000	1.425.000
Tổng giá trị (VND)				12.036.912.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.036.912.000 VND.

Bằng chữ: Mười hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu chín trăm mười hai nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.102/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính căn cứ theo căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ 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 đồ 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.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

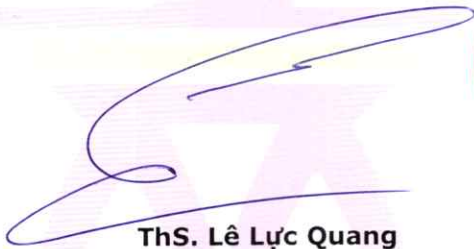
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 06 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Y tế Việt Tiến
- Địa chỉ : 6/1 Đường số 6, Phường 15, Quận Gò Vấp, TP HCM.
- Mã số thuế : 0301445732

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 03/06/2025.

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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về 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 đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố 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 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.102/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Y tế Việt Tiến;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 740651, sổ vào sổ cấp GCN: CH02322 do Ủy ban nhân dân Huyện Nhà Bè cấp ngày 15/11/2017.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Bờ Tây Kinh Cây Khô (nay là đường Nguyễn Văn Ràng, đường bê tông, lòng đường rộng khoảng 5m); vị trí tài sản cách đường Chánh Hưng khoảng 140m, cách Cầu Tắc Bến Rô khoảng 350m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận: 319,4m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới tạm tính khoảng: 279,72m².
 - + Diện tích đất ở thuộc lộ giới tạm tính khoảng: 37,78m²
(Diện tích đất ở ngoài lộ giới và diện tích đất ở thuộc lộ giới Saigon PA tạm tính căn cứ theo Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong Giấy chứng nhận).
 - + Diện tích đất cây lâu năm thuộc lộ giới: 1,9m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 8m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở: 317,5m²; Đất trồng cây lâu năm: 1,9m².
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 50 năm
- Hiện trạng: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tại thời điểm thẩm định giá, căn cứ theo Cổng thông tin quy hoạch của Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>): khu vực tài sản thẩm định tọa lạc chưa có quy hoạch chi tiết.
- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông (Căn cứ theo Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong Giấy chứng nhận và tham khảo theo trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/>)

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 nhiều đối với tài sản là bất động sản quy mô diện tích nhỏ và trung bình.
- 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 tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập đầu người tương đối cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 6/2025	Giao dịch tháng 3/2025	Rao bán tháng 6/2025
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	Đất ở	ONT	ONT + CLN	ONT + CLN
4.1	Đất ONT		107,50	199,70	120,00
4.2	Đất CLN		0,00	25,60	20,00
5	Vị trí	Đường Bờ Tây Kinh Cây Khô (nay là đường Nguyễn Văn Ràng), Phước Lộc, Nhà Bè	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè
6	Chiều rộng mặt tiền	8,00m	4,0m	7,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	319,40m ²	107,5m ²	225,3m ²	140,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	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)		4.600.000.000	9.012.000.000	7.000.000.000
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)		4.508.000.000	8.381.160.000	5.740.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá trị phần đất thuộc lộ giới (VND)		0	19.200.000	15.000.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		41.935.000	41.873.000	47.708.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Tâm: 0909.097.038	Anh Tuấn: 0916.970.107	Anh Tâm: 0909.097.038

❖ **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)		41.935.000	41.873.000	47.708.000
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		41.935.000	41.873.000	47.708.000
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		41.935.000	41.873.000	47.708.000
3	Vị trí	Đường Bờ Tây Kinh Cây Khô (nay là đường Nguyễn Văn Ràng), Phước Lộc, Nhà Bè	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		41.935.000	41.873.000	47.708.000
4	Chiều rộng mặt tiền	8,0m	4,0m	7,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,67%	0,67%	2,00%
	Mức điều chỉnh		1.119.665	280.549	954.160
	Giá trị sau điều chỉnh		43.054.665	42.153.549	48.662.160

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	319,40m ²	107,5m ²	225,3m ²	140,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,13%	-6,27%	-11,96%
	Mức điều chỉnh		-5.925.416	-2.625.437	-5.705.877
	Giá trị sau điều chỉnh		37.129.249	39.528.112	42.956.283
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.256.190	-1.431.240
	Giá trị sau điều chỉnh		37.129.249	38.271.922	41.525.043
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		37.129.249	38.271.922	41.525.043
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		37.129.249	38.271.922	41.525.043
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		37.129.249	38.271.922	41.525.043
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		38.975.405		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-2%	7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		38.975.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		7.045.080	4.162.176	8.091.277
	Số lần điều chỉnh		2	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,7% - 14,1%	0,7% - 6,3%	2,0% - 12,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.805.751	-3.601.078	-6.182.957

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 8m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4m, 7m, 5m kém 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 2,67%; 0,67%; 2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 319,4m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 107,5m²; 225,3m²; 140m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 14,13%; 6,27%; 11,96% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp đường nhựa lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 3% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **38.975.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới là: 279,72 m²
$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 279,72 \text{ m}^2 \times 38.975.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{10.902.087.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới và giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới và giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024.
- Đơn giá quyền sử dụng đất ở tại vị trí 1 (đường Nguyễn Văn Ràng) là: **30.000.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 37,78m².
$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 37,78 \text{ m}^2 \times 30.000.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{1.133.400.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

- Đơn giá quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1 (khu vực III, huyện Nhà Bè) là: **750.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là 1,9m².
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 1,9m² x 750.000 VND/m²
 = **1.425.000 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP. HCM	319,40		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	279,72	38.975.000	10.902.087.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	37,78	30.000.000	1.133.400.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	1,90	750.000	1.425.000
Tổng giá trị (VND)				12.036.912.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.036.912.000 VND.

Bảng chữ: Mười hai tỷ không trăm ba mươi sáu triệu chín trăm mười hai nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.102/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính căn cứ theo căn cứ theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024. Khi Nhà nước thu hồi 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.
- 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 đồ 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 đồ 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:

- 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.

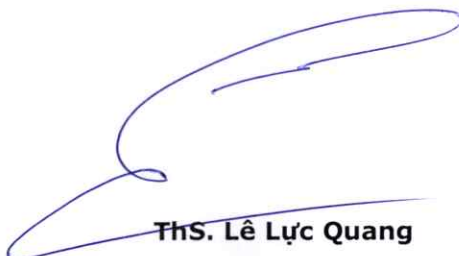
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



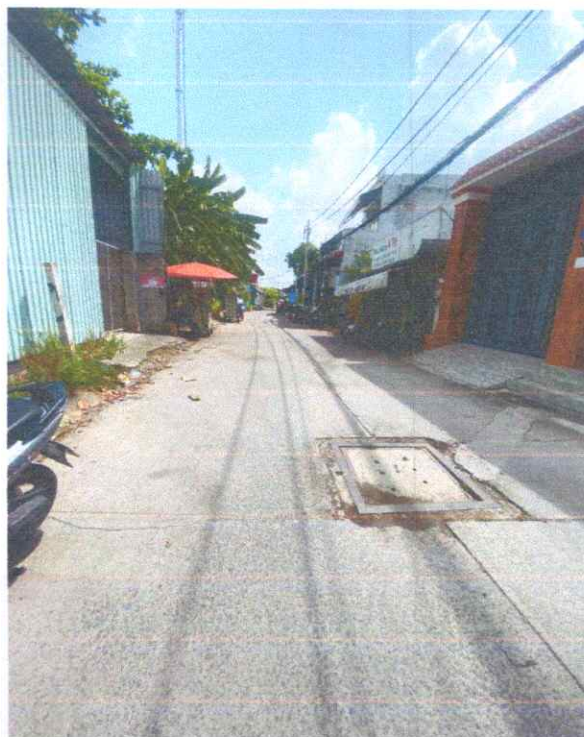
Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

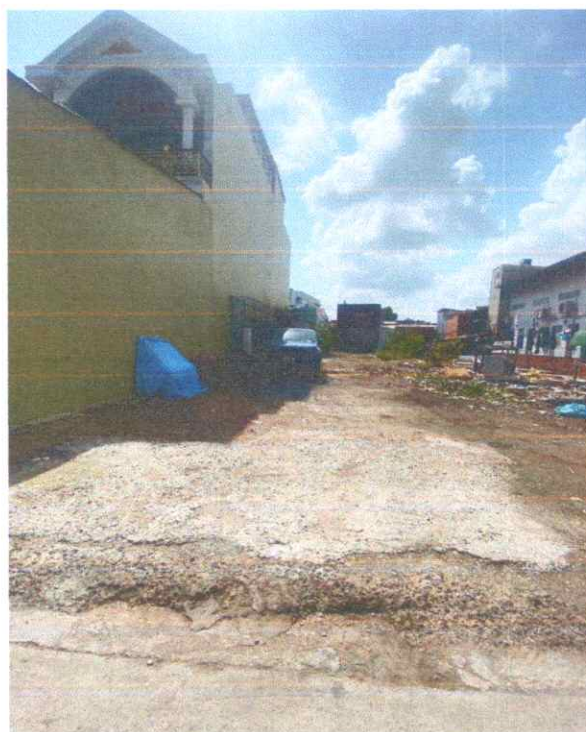
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



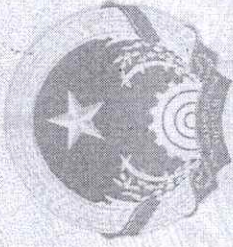
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH





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: Lê Tấn Đức

Năm sinh: 1960, CMND số: 023507622

Địa chỉ thường trú: 21H' Hưng Phú, Phường 09, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà: Nguyễn Thị Ngọc Vân

Năm sinh: 1959, CMND số: 021027385

Địa chỉ thường trú: 21H' Hưng Phú, Phường 09, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

CI 740651

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

18/1/2018

VĂN PHÒNG ĐKDD

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ

GIÁM ĐỐC

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Một phần thửa 617 mục đích CLN đã chuyển mục đích sử dụng đất thành 75.2 m² sang ONT (Đất ở tại nông thôn), diện tích còn lại 1.9 m² (CLN) theo Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 24/08/2018 theo hồ sơ số 032363 CM.005.

Nợ tiền sử dụng đất, số tiền: 131.359.360 đồng (Một trăm ba mươi một triệu ba trăm năm mươi chín nghìn ba trăm sáu mươi đồng) theo phiếu báo ghi nợ số HS0002465/CCT-TBA ngày 07/9/2018 của Chi cục thuế Huyện Nhà Bè.

Đã nộp xong tiền sử dụng đất, theo Giấy nộp tiền số: 38/6716 ngày 17/10/2018.

Chuyển nhượng cho ông Bùi Anh Tú, sinh năm: 1979, CMND số: 02322641 và bà Huỳnh Ngọc Hoàng Vy, sinh năm: 1977, CMND số: 02322640, địa chỉ thường trú: Căn hộ C11.01 Khối C, KDC Seerac Valley (Lô MĐ3-2), phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 032363.CN.008.

Ngày 21 tháng 01 năm 2020

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ

GIÁM ĐỐC

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

18/1/2018

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.

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số 7



2764917932363

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

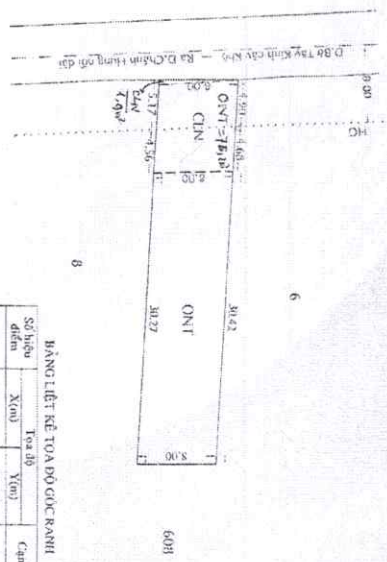
1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 617, tờ bản đồ số: 4
- b) Địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
- c) Diện tích: 319,4m² (bằng chữ: ba trăm mười chín phẩy bốn mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở 242,3m², đất trồng cây lâu năm 77,1m²
- f) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 50 năm
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 242,3m²; Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 77,1m²
- 2. Nhà ở: -/-
- 3. Công trình xây dựng khác: -/-
- 4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- 5. Cây lâu năm: -/-
- 6. Ghi chú:
 - Theo tài liệu 02/CT-UB thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 2 xã Phước Lộc.
 - Theo tài liệu bản đồ địa chính số, thửa mới 617 hợp từ phần thửa 7, 617 tờ bản đồ số 4 xã Phước Lộc.

DẤU CHỮ BIẾN ĐỔI
XEM TRANG 3-4

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

Tỷ lệ 1:500

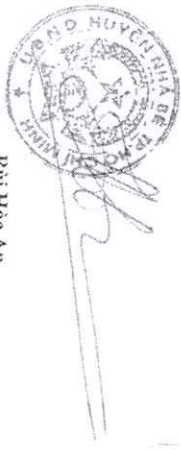


BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh
1	1184520,00	60219,15	30,42
2	1184321,67	60288,78	4,68
3	1184521,95	60284,10	4,90
4	1184522,22	60229,21	8,00
5	1184514,22	60229,28	5,17
6	1184513,93	60284,44	4,56
7	1184513,68	60228,99	30,27
8	1184511,99	60219,23	8,00
1	1184520,00	60219,15	

Ranh đất
Ranh nhà
Ranh lộ giới
Ranh đường

Nhà Bè, ngày 15 tháng 11 năm 2017
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN NHÀ BÈ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Bùi Hòa An

Số vào sổ cấp GCN: C.H.03332

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Trà Trọng Thủy , Sinh năm: 1968, CMND số: 024004931 và bà Lê Thị Thanh Xuân , Sinh năm: 1968, CMND số: 021860101, cùng thường trú: 310 đường Dương Bá Trạc, phường 1, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 032363.CN.002	Ngày 15 tháng 3 năm 2018 VĂN PHONG ĐKDD THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHỦ NÁNH HUYỆN NHÀ BÈ GIÁM ĐỐC

Ngày 15 tháng 3 năm 2018
Tăng Quốc Cường



TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

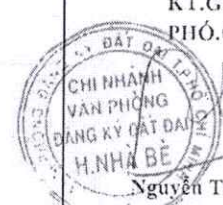
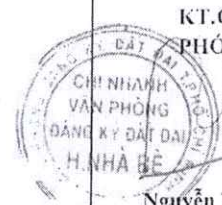
Thửa đất số: 617

Tờ bản đồ số: 4

Số phát hành GCN: CI 740651

Số vào sổ cấp GCN: CH 02322

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
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - CN Nhà Bè, địa chỉ: 1847-1849 Huỳnh Tấn Phát, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 032363.TC.003	Ngày 15 tháng 6 năm 2018 VĂN PHÒNG ĐKDD THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ KT.GIÁM ĐỐC PHÓ.GIÁM ĐỐC  Nguyễn Trọng Khánh
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 15/06/2018 theo hồ sơ số 032363.XC.004	Ngày 26 tháng 7 năm 2018 VĂN PHÒNG ĐKDD THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ KT.GIÁM ĐỐC PHÓ.GIÁM ĐỐC  Nguyễn Trọng Khánh
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - CN Nhà Bè, địa chỉ: 1847-1849 Huỳnh Tấn Phát, thị trấn Nhà Bè, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 032363.TC.006	Ngày 05 tháng 11 năm 2018 VĂN PHÒNG ĐKDD THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ KT.GIÁM ĐỐC PHÓ.GIÁM ĐỐC  Nguyễn Trọng Khánh

01

Trang bổ sung số:

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

1105 X Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xoá nội dung đăng ký thể chấp ngày 05/11/2018 theo hồ sơ số 032363.XC.007	Ngày 03 tháng 02 năm 2020 VĂN PHÒNG ĐKĐĐ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHI NHÁNH HUYỆN NHÀ BÈ KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>VML</i>  Nguyễn Trọng Khánh
	(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: Công ty TNHH Y tế Việt Tiến
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, TP. HCM
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	03/06/2025	03/06/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	03/06/2025	03/06/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	04/06/2025	04/06/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	05/06/2025	05/06/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	06/06/2025	06/06/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 03 tháng 06 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Mai Thanh Bình


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 30 ngày 05 tháng 06 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình.....

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

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý)

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số: 4; địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Công ty TNHH Y tế Việt Tiến

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 06/2025.

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 06/2025.

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.

Biện luận: thị trường, giao dịch phổ biến.

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 12.036.912.000 VND.....

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Nội dung bổ sung : ...thông...

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

Pháp lý: ...đđ...

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...đđ...

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

...Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ...

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ...12.036.912.000 VND...

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 30 ngày 03 tháng 6 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

..... Ông. Mai Thanh Bình. (tr. lý. TP.V)
..... Ông. Lê Đức Quang. (thành viên)
.....
.....

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

..... Ông. Nguyễn Hoàng Đa Việt
.....
.....

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 17, tờ 9, địa chỉ số 1, xã Phước Lộc
..... Huyện Nhà Bè, Tp. HCM
.....
.....

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Tài sản thửa đất tiếp giáp đường bờ Tây kinh Cấy
khảo (nay là đường Nguyễn Văn Rạng), đường
bê tông, lòng đường rộng khoảng 5m
- Vị trí tài sản cách đường chính Hùng Vương 140m,
cách Cầu Tắc Bến Rô khoảng 350m
- Tổng diện tích theo GCN: 319,9 m² trong đó:
+ đất ở nông thôn là 279,72 m²
+ đất ở thuộc là giới không: 37,18 m²
+ đất trồng cây lâu năm thuộc là giới không: 1,9 m²
- Chướng ngại vật hiện tại là đất
hình dáng là đất: còn đất
- hiện trạng: đất trống

.....
.....
.....

Sơ đồ vị trí:

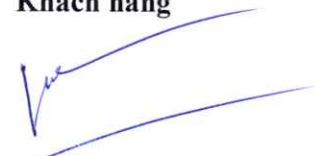
Kết thúc khảo sát vào lúc ¹⁰ giờ ³⁰ cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Mai Thanh Bình.


Mai Thanh Bình

Khách hàng


Nguyễn Hoàng Đa Vít

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Xã Phước Lộc

Tên người được điều tra:

Anh Tâm: 0909.097.038

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 6/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.508.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

4.508.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 41.935.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-nguyen-van-rang-xa-phuoc-loc-3/ban-mt-bo-tay-gia-38tr-m-truoc-cau-kho-qua-binh-pr41041845>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

107,5m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè

- 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:

ONT

- 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:

Đường bê tông

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:

Đất trống

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

0 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 04 tháng 06 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):	Xã Phước Lộc		
Tên người được điều tra:	Anh Tuấn: 0916.970.107		
- Địa chỉ ⁽¹⁾ :	Thời điểm CN/trúng đất giá:	Giao dịch tháng 3/2025	
- Giá bán chuyển nhượng/trúng đấu giá:	8.381.160.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản		
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:	8.381.160.000 VNĐ	triệu đồng/thửa hoặc	41.873.000 VNĐ/m ²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:	.....		
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:	.....		
- Nguồn thông tin:	https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-nguyen-van-rang-xa-phuoc-loc-3/ban-mt-huyen-nha-be-dt-1234m2-co-1181m2-tho-gia-35tr-m2-pr40932437		
1. Các thông tin về thửa đất			
- Tờ bản đồ số:	Thửa đất số:	diện tích:	225m ²
- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾ :	Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè		
- Kích thước mặt tiền:	07m	- Kích thước chiều sâu thửa đất:	40m
- 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:	ONT + CLN		
- 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:	Đường nhựa	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:	Đất trống	Cấp nhà:	 Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng:	.....	m ²	Diện tích sàn sử dụng: 0 m ²
-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 □			
-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 04 tháng 06 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Xã Phước Lộc

Tên người được điều tra:

Anh Tâm: 0909.097.038

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 6/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.740.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.740.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 47.708.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Phỏng vấn qua điện thoại

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường Nguyễn Văn Ràng, xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè

- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 28m

- 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: ONT + CLN

- 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: Đường nhựa

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: Đất trống Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

0 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 04 tháng 06 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang



Bán đất MT Nguyễn Văn Ràng (Bồ Tây) giá 38tr/m2 trước Cầu Kênh qua Nguyễn Bình 0909 097 038

Đường Nguyễn Văn Ràng, Xã Phước Lộc, Nhà Bè, Hồ Chí Minh

Mức giá
4,6 tỷ
~42,99 triệu/m²

↑ 18,2% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

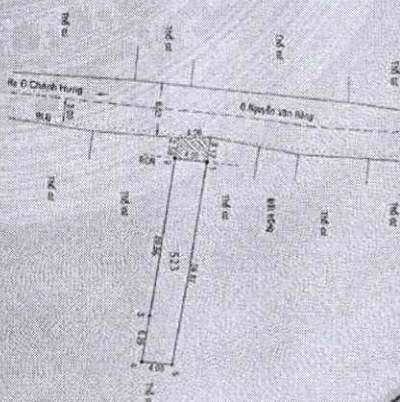
Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
 Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

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

1. Thửa đất:
 - a) Thửa đất số: 523 từ bản đồ số 2
 - b) Địa chỉ: Ấp 1, Xã Phước Lộc, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
 - c) Diện tích: 107,5m², (bằng chữ: một trăm linh bảy phẩy năm mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
 - f) Thời hạn sử dụng: 1. lâu dài
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Gai chà:
 - Nhận chuyển quyền theo hợp đồng chuyển nhượng số 018762 quyền số 02 được Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Tuấn chứng thực ngày 17/10/2018.

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

Vẽ 1:500



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ ĐÓNG BÀNH

Số thửa đất	X (m)	Y (m)	Chiều dài (m)
1	1155446,24	602228,50	4,00
2	1155445,78	602282,72	20,36
3	1155445,83	602312,30	5,20
4	1155444,33	602279,75	4,80
5	1155445,72	602273,30	20,47

Phần đất không được công nhận:
Phần chỉ giới xen Bùn và sơ đồ nhà ở, đất ở do Công ty TNHH Mộc Thành Viên Xây dựng - Thương Mại Đa đặc Cẩm Tơ lập ngày 12/11/2018

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
------------------------------------	------------------------------------

Trụ sở Chi Minh ngày 14 tháng 11 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HỒ CHÍ MINH
TUỖ, GIÁM ĐỐC SỞ
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ



Số vào sổ cấp GCN: CS.C.25.74

Nguyễn Văn Tuấn

Đường Nguyễn Văn Ràng, Xã Phước Lộc, Nhà Bè, Hồ Chí Minh

Mức giá
35 triệu/m²
~43,19 tỷ

Diện tích
1.234 m²



↑ 18,2% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán đất MT Đường Nguyễn Văn Ràng xã Phước Lộc huyện Nhà Bè. DT 1234m² ngang 21x60m có 1181m² thổ cư giá 35tr/m².

*Đất MT Nguyễn Văn Ràng. 1376,6m² có 400m² thổ giá 35tr/m².

*Đất MT Nguyễn Văn Ràng. 225,3m² có 199,7m² thổ giá 40tr/m².

*Lô 588m² ngang 18m hẻm 6m Nguyễn Văn Ràng, đoạn chưa qua Cầu Giáp Quạ giá 32tỷ.

LH: 0916 970 107 Sao chép

Đặc điểm bất động sản

④ Mức giá 35 triệu/m² Diện tích 1.234 m²

V
Trưởng Thịnh Vương
Xem thêm 37 tin khác

Chat qua Zalo

0916 970 107 - Sao chép

- Căn hộ Vinhomes Golden River Ba Son
- Moonlight Garden
- Căn hộ Hưng Phát Golden Star
- Bán biệt thự thảo điền
- Bán đất Xã Phước Lộc
- Căn hộ Lavita Charm
- Căn hộ Xi Grand Court
- Bán đất Đắk Lắk
- Bán đất Phường 12 Tân Bình
- Bán đất Trảng Bom
- Bán nhà Bến Tre
- Bán nhà Phường 13 Quận 6

Phản hồi

Chat



Gói giảm
siêu sâu
Đẩy tin bật
Top đầu

Voucher có
mệnh giá cố định
10.000Đ

Đẩy tin ngay



COPIES
EPA TRAIN

Động lực chung	Phải vượt được những khó khăn về động lực của nhà máy nước gạo đang không thu tiền so với hàng hóa Phải vượt công nhân không có động lực làm việc, công nhân không thu tiền về động lực
----------------	---

4. **Viết từ:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
5. **Chưa trình bày được khác:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
6. **Kiểm sát xuất từ rừng trồng:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
7. **Cây lâu năm:** Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
8. **Ghi chú:**
Hợp đồng chuyển nhượng số 69/2010 quyền số 01 TP/CĐ-SCT/ABXD do Chủ tịch UBND xã Phước Lộc chứng thực ngày 28/6/2010.
Thỏa tài liệu số năm 2004 giữa 514 công ty địa phương và 31 xã Phước Lộc.



**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.102/25/SaigonPA/HĐ

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

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 03 tháng 6 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):
CÔNG TY TNHH Y TẾ VIỆT TIỀN

Địa chỉ : 6/1 Đường số 6, Phường 15, Quận Gò Vấp, TP HCM.
Mã số thuế : 0301445732

Đại diện : Bà **TRẦN HOÀNG THIÊN THANH** Chức vụ: **Giám đốc pháp chế**
Theo ủy quyền số 010/UQ-VTH/2025 ngày 01/01/2025

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596
Đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU VI** Chức vụ: **Giám đốc**

(Theo giấy ủy quyền số: 50/22/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền Chủ tịch HĐQT ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng thành viên)

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau



- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 617, tờ bản đồ số 4; địa chỉ xã Phước Lộc, huyện Nhà Bè, TP. HCM.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH02322 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 15 tháng 11 năm 2017.
- 3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc lộ giới là 37,38m², xác định đơn giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo giá phục vụ công tác vay vốn.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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



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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **9.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Chín triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

Thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CÔNG TY TNHH THAM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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



Handwritten signature

Handwritten signature

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 quy 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

GIÁM ĐỐC PHÁP CHẾ
Trần Hoàng Thiên Thanh



ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI

