

△△ Số chứng thư: 012/2025/A.095 (Số hợp đồng: **A.109/25**/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Việt Mỹ**

△△ Địa chỉ: 64 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM

△△ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM

△△ Ngày phát hành chứng thư: 10/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.109/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.095 ngày 10/06/2025 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.095 ngày 10/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ
- Địa chỉ : 64 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0305305951

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 tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

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)
1	Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	113,50	121.358.000	13.774.133.000
Tổng giá trị (VND)				13.774.133.000

Kết luận tổng giá trị tài sản: 13.774.133.000 VND.

Bằng chữ: Mười ba tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu một trăm ba mươi ba 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.109/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.095 kèm theo Chứng thư này.

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

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Lý Hoàng Phúc



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA



BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ
- Địa chỉ : 64 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0305305951

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 06/2025.

Ngày khảo sát hiện trạng 06/06/2025.

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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024; Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;

Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;

Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025; Hợp đồng thẩm định giá số A.109/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 103553, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 05703 do Ủy ban nhân dân Quận 7, Tp. HCM cấp ngày 04/11/2011.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM.

3.1.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM.

Vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường số D1 (đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm vỉa hè) và một mặt tiếp giáp đường số D3 (đường nhựa rộng khoảng 16m (bao gồm vỉa hè), vị trí tài sản san đối diện công viên ven rạch địa, cách đường D11B khoảng 130m, vị trí tài sản cách trường THCS Phạm Hữu Lầu khoảng 250m, vị trí tài sản cách trường Mầm non Phú Mỹ khoảng 450m

3.1.2. Hiện trạng khu đất

Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 113,5 m².

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;

Chiều rộng mặt tiền: khoảng 9,07m;

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

Hình dạng lô đất: cân đối.

Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất (kho nát)

3.1.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư xây dựng mới theo trang thông tin quy hoạch Tp.HCM.

Nguồn: (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/>)

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là bất động sản có quy mô diện tích vừa và nhỏ.

Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.

Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. 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 sâu 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

❖ 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 05/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	9,07m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	113,50m ²	90,0m ²	90,0m ²	110,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề) và đường nội bộ nhựa rộng khoảng 16m (cả lề)	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)
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)		12.900.000.000	14.500.000.000	15.500.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		11.879.868.000	12.325.000.000	13.950.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng + mái che thang	Nhà 3 tầng + mái che thang	Nhà 3 tầng + mái che thang
15	Diện tích sàn sử dụng		210,0	210,0	256,7
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.296.687.000	1.574.548.500	1.584.839.667
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		117.591.000	119.449.000	112.411.000
18	Thông tin tham chiếu		Phú Hồ 0775777030	Anh Thỏa 0903074868	Hồ Văn Nguyên 0856.769.133

❖ **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)		117.591.000	119.449.000	112.411.000
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		117.591.000	119.449.000	112.411.000
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		117.591.000	119.449.000	112.411.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM	Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		117.591.000	119.449.000	112.411.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,07m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,03%	2,03%	2,03%
	Mức điều chỉnh		2.387.097	2.424.815	2.281.943
	Giá trị sau điều chỉnh		119.978.097	121.873.815	114.692.943

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	113,50m ²	90,0m ²	90,0m ²	110,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,92%	-3,92%	-0,58%
	Mức điều chỉnh		-4.609.567	-4.682.401	-651.984
	Giá trị sau điều chỉnh		115.368.530	117.191.414	114.040.960
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề) và đường nội bộ nhựa rộng khoảng 16m (cả lề)	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)	Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		5.879.550	5.972.450	5.620.550
	Giá trị sau điều chỉnh		121.248.080	123.163.864	119.661.510
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		121.248.080	123.163.864	119.661.510
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		121.248.080	123.163.864	119.661.510
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		121.248.080	123.163.864	119.661.510
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		121.357.818		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	1%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		121.358.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.876.215	13.079.666	8.554.477
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 5,0%	2,0% - 5,0%	0,6% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		3.657.080	3.714.864	7.250.510

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 9,07m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 5m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 khoảng 2,03% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 113,5m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 90m²; 90m²; 110m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 3,92%; 3,92%; 0,58% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có hai mặt tiếp giáp đường nội bộ khu TĐC Phú Mỹ. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 và 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường nội bộ khu TĐC Phú Mỹ 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 1, 2 và 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **121.358.000 VND/m²**.

Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 113,5m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 113,5\text{m}^2 \times 121.358.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{13.774.133.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ: Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	113,50	121.358.000	13.774.133.000
Tổng giá trị (VND)				13.774.133.000

Kết luận tổng giá trị tài sản: 13.774.133.000 VNĐ.

Bảng chữ: Mười ba tỷ bảy trăm bảy mươi tư triệu một trăm ba mươi ba 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.109/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường (D1) phía trước tài sản thẩm định giá



Đường (D1) phía trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan 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



Đường (D3) phía trước tài sản thẩm định giá



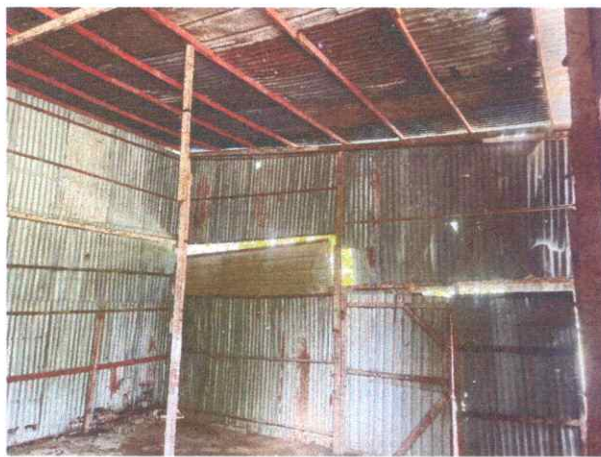
Đường (D3) phía trước tài sản thẩm định giá



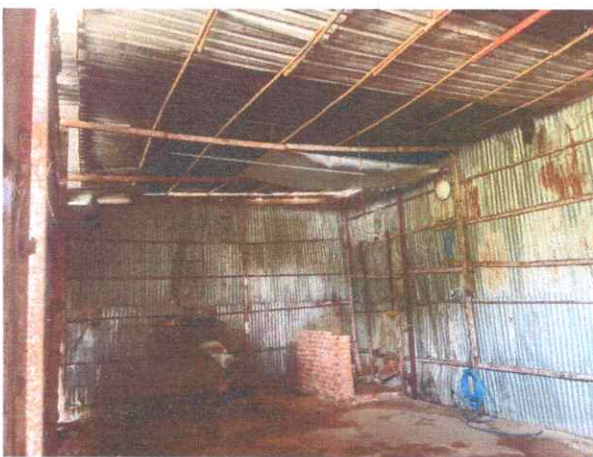
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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

F2 1



the

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: PHAN VŨ THUẬN

Năm sinh: 1977 CMND số: 351 319 257

Địa chỉ: 103 đường 30, khu phố 2, phường Tân Phong, quận 7, TP.HCM

Bà: NGUYỄN THỊ THANH THÚY

Năm sinh: 1980 CMND số: 023 643 769

Địa chỉ: 103 đường 30, khu phố 2, phường Tân Phong, quận 7, TP.HCM

BH 103553

the
Nguyễn Duy Chương

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 528 Tờ bản đồ số: 29 (P. Phú Mỹ)
- b) Địa chỉ: phường Phú Mỹ, quận 7.
- c) Diện tích: $113,5 \text{ m}^2$ (bằng chữ: một trăm mười ba phẩy năm mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: riêng: $113,5 \text{ m}^2$, chung: "không" m^2
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị
- c) Thời hạn sử dụng: lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền SDD

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

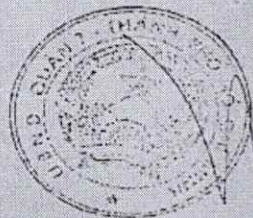
- * Vị trí đất thuộc khu tái định cư Nam Phạm Hữu Lầu, phường Phú Mỹ
- * Thừa đất thuộc lô: C27
- * Các quy định trong xây dựng:
 - Diện tích xây dựng trệt: $13,5 \times 5,0 = 67,5 \text{ m}^2$
 - Khoảng lùi xây dựng phía trước: 2,5m
 - Khoảng lùi xây dựng phía sau: 2m
 - Tầng cao: 3 tầng
 - Cao độ nền trệt: +30cm so với nền vỉa hè
 - Chiều cao nền trệt: 3,5m
 - Chiều cao tầng lầu: 3,4m/lầu.
- * Nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (không có tài sản gắn liền đất) số 008252 ngày 10/10/2011 tại Văn Phòng Công chứng Gia Định.
- * Đã thu hồi GCN số CH05104 do UBND Q.7 cấp ngày 03/10/2011

Quận 7, Ngày 21 tháng 11... n

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

Kí, CHỮ TỰ

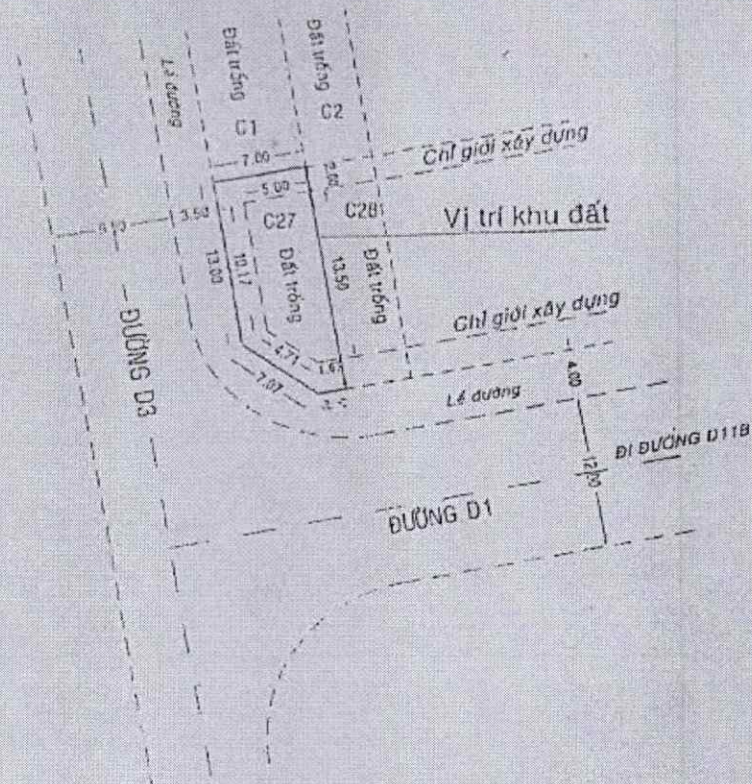
PHẠM CHU TỊCH



Số và nội dung cấp: CH. 05203.....

Quang Văn Chính

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



* Theo bản đồ HT-VT số :

Q/XN-TN&MT do phòng TN&MT kiểm duyệt ngày

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

Ông Phan Văn Thuận thay đổi CMND từ 35/319257 thành 023619674 theo hồ sơ số: 010894/DT.001 ngày 12/10/2016. ✓

CHÍNH HÀNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 7



Trần Đình Quân

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của
quan có thẩm quyền

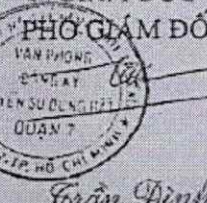


Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

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



2749311000373

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
84/10/2013 SG: 5046 * Đã xóa đăng ký thế chấp số 1958 ngày 13/05/2013 Theo Đơn xóa đăng ký thế chấp ngày 23/10/2013 - Theo hồ sơ số: 279.9.000.123.XP.3H	VPĐKQSDĐQ.7 KIỂM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Ngọc Vũ
29/10/2013 SG: 5130 - Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất tại NGÂN HÀNG TMCP KỸ THUẬT VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÚ MỸ HƯNG - PGD QUẬN 5. - Địa chỉ: 284A An Dương Vương, phường 4, Quận 5, TP.HCM Theo Hợp đồng thế chấp số 2902/HDTC-BDS/TCB-QUS ngày 26/10/2013. - Theo hồ sơ số: 27493.000.176.TC.P.H	VPĐKQSDĐQ.7 KIỂM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Ngọc Vũ
22/11/2015 SG: 2072 * Thế chấp bổ sung bằng Quyền sử dụng đất tại NGÂN HÀNG TMCP KỸ THUẬT VIỆT NAM - CN CHỢ LỚN - PGD QUẬN 5 - Địa chỉ: 284A đường An Dương Vương, phường 4, quận 5, TP.HCM - Theo hợp đồng số QUS201539/HDTC ngày 21/04/2015 - Theo hồ sơ số: 27493.000.052.TC.P.H	VPĐKQSDĐQ.7 KIỂM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Trần Đình Quân

(Chuyển tiếp trang bổ sung số:...)

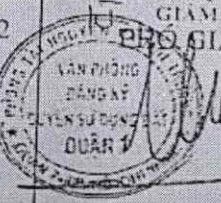
TRANG BỎ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 528

Tờ bản đồ số: 29 (p.Phú Mỹ)

Số phát hành GCN: BH 103553

Số vào sổ cấp GCN: CH 05703

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
30/3/2012 Số: 1128 * Thẻ chấp bằng Quyền sử dụng đất tại NGÂN HÀNG TMCP XNK VIỆT NAM - CN PHÚ MỸ HƯNG - Địa chỉ: Lô C1-3 Khu Đô Thị Phú Mỹ Hưng (Khu A) 102 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, TPHCM - Theo hồ sơ số: 2423...0200.33...TC...PH.....	VPĐKQSDĐ Q.7 GIÁM ĐỐC  Nguyễn Ngọc Thành
13/5/2013 Số: 1957 * Đã xoá đăng ký thẻ chấp ngày 30/03/2012 - Theo hồ sơ số: 2423...0200.50...X.C.P.H.....	VPĐKQSDĐ Q.7 GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Ngọc Uất
13/5/2013 Số: 1958 - Thẻ chấp bằng Quyền sử dụng đất tại NGÂN HÀNG TMCP XUẤT NHẬP KHẨU VIỆT NAM (EXIMBANK) - CN PHÚ MỸ HƯNG - Địa chỉ: Lô C1-3, đô thị Phú Mỹ Hưng (khu A), 102 Nguyễn Lương Bằng, phường Tân Phú, quận 7, TP.HCM - Theo hồ sơ số: 2493...0200.64...TC...PH..... Ngày 13 tháng ... năm 2013	VPĐKQSDĐ Q.7 GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Ngọc Uất

Trang bỏ sung số: 01

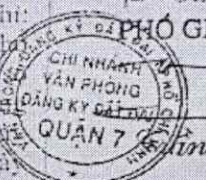
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số : 528

Tổ bản đồ số : 29

Số phát hành GCN: BH 103553

Số vào sổ cấp GCN: CH 05703

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 29/10/2013 và ngày 22/4/2015 theo hồ sơ số 010894.XC.003 ngày 12/10/2016.	CHI NHÁNH VP.ĐKĐDQ7 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Quân</i> 
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Tây Sài Gòn, địa chỉ: Tầng 1, 79 Cư xá Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thế chấp số 01/2016/7246338/HĐBĐ ngày 22/09/2016, số công chứng 010093 tại Văn phòng Công chứng Chợ Lớn ngày 22/09/2016, theo hồ sơ số 010894.TC.004 ngày 12/10/2016.	CHI NHÁNH VP.ĐKĐDQ7 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Quân</i>  
-Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 12/10/2016 theo hồ sơ số 010894.XC.005 - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn, địa chỉ: Tầng 1, số 70 Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thế chấp số 02/2019/7246338/HĐBĐ ngày 01/08/2019, số công chứng 014505 quyền số 08 tại Văn phòng Công chứng Mai Việt Cường ngày 01/08/2019, theo hồ sơ số 010894.TC.006.	05-08-2019 CHI NHÁNH VP.ĐKĐDQ7 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Quân</i> 

Trong bộ trang này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận với cơ giải trí pháp lý.

(Trang bổ sung số : ...)

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Việt Mỹ
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Quận 7, 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	
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	5/6/2025	5/6/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	6/6/2025	6/6/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	7/6/2025	7/6/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	9/6/2025	9/6/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	10/6/2025	10/6/2025

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 5. tháng 6. năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 00 ngày 6 tháng 6 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lê Hoàng Phúc, Lê Lộc Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông Nguyễn Quang Tuấn

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:

Thôn Phú Mỹ, xã Phú Mỹ, huyện Phú Mỹ, tỉnh Sóc Trăng

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 hiện có mặt tại địa chỉ: Thôn Phú Mỹ, xã Phú Mỹ, huyện Phú Mỹ, tỉnh Sóc Trăng. Diện tích đất: 20m² (số thửa 188) và mặt bằng xây dựng: 05 (đất xây dựng).
- Diện tích đất: 20m² (số thửa 188), Soc Trang.
+ Hiện trạng sử dụng: Rừng.
+ Mục đích sử dụng: 007.
+ Chức năng sử dụng: Lưu trữ.
+ Chiều dài: 10m, bề ngang: 2m.
+ Hình thức: Rừng.
+ Hiện trạng: Rừng.

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 TDG Sài Gòn

Khách hàng


Lê Đức Dương


Nguyễn Quang Tuấn

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Trợ lý thẩm định: Lý Hoàng Phúc

Thẩm định viên: 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) T06/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 528, tờ bản đồ số 29 (P.Phú Mỹ), địa chỉ:

Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM

Khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác vay vốn Thời điểm thẩm định: T06/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: T06/2025

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: Phương pháp so sánh

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 13.774.133.000 VNĐ

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 : không

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

Pháp lý: thp

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: thp

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

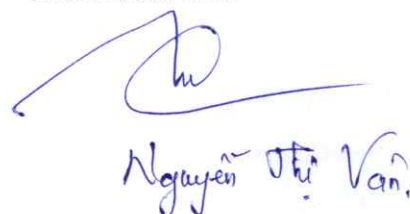
Giá trị của tài sản được thẩm định là 13.774.133.000 VND

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.

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. HCM

Tên người được điều tra:

Phú H80775777030

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 05/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.879.868.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10.583.181.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 117.591.000 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-mat-pho-duong-d1-phuong-phu-my-9/ban-13-8-ty-100m2-4pn-4-tang-phap-ly-day-du-pr42616630>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 90,0m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mặt tiền đường D1, Khu ĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp. HCM

- Kích thước mặt tiền: 05m - 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: Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề) 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 3 tầng + mái che t Cấp nhà: Năm xây dựng:

-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 257 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 □ Mật độ trồng: Năm trồng:

-Diện tích: - 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 7 tháng 6 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lục Quang



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 7 / Nhà mặt phố tại đường D1

Bán nhà mặt phố D1, 12,9 tỷ, 90m2, 4PN, 4 tầng, pháp lý đầy đủ

Đường D1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích Phòng ngủ

12,9 tỷ 90 m² 4 PN

~143,33 triệu/m² 4 tầng

5,6% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Tổng tin mô tả

Nhà mặt phố tại D1, Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh, là một lựa chọn lý tưởng cho những ai tìm kiếm không gian sống tiện nghi và thuận lợi.

- Diện tích 90m², 4PN, 4 tầng, phù hợp cho gia đình lớn.
- Nội thất cơ bản, dễ dàng tùy chỉnh theo sở thích cá nhân.
- Đường vào rộng 20m, thuận lợi cho việc di chuyển và đỗ xe.
- Pháp lý đầy đủ, đảm bảo an toàn cho giao dịch.

Điểm nổi bật:

- Không gian sống thoáng đãng, thích hợp cho cuộc sống hiện đại.
- Tình trạng pháp lý rõ ràng, tạo sự yên tâm cho người mua.
- Khu vực dân trí cao, an ninh đảm bảo.

Gần các tiện ích như:

- Gần trường học, bao gồm Tiny Flower Montessori School, Trường Mầm Non Canada - Việt Nam (CVK), Trường Quốc Tế Canada.
- Gần các siêu thị như WinMart +, Siêu Thị Mẹ Bầu & Em Bé Con Cưng, Siêu Thị Bách Hóa Xanh 35 Phạm Hữu Lầu.

Đ

H



Chat Zalo

0775 777 030 - Sao chép

Đã sao chép liên
kết

15:33 10/6/25

Bán nhà mặt phố D1, 12,9 tỷ, 90m2, 4PN, 4 tầng, pháp lý đầy đủ

Ⓜ	Mức giá	12,9 tỷ	🏠	Số tầng	4 tầng
🏠	Diện tích	90 m²	/\	Đường vào	20 m
🛏	Số phòng ngủ	4 phòng	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
🚿	Số phòng tắm, vệ sinh	4 phòng	🛋	Nội thất	Cơ bản

H



Chat Zalo



0775 777 030 · Sao chép

Đã sao chép liên kết

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. HCM

Tên người được điều tra:

Anh Thỏa0903074868

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 05/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

12.325.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

10.750.451.500 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

119.449.000 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-mat-pho-duong-pham-huu-lau-phuong-phu-my-9-prj-khu-dan-cu-phu-my-cho-lon/ban-gap-chi-15-5-ty-tien-tdc-d1-20m-dt-5x18m-4-tang-dang-thue-21tr-th-pr39848656>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

90m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM

- Kích thước mặt tiền:

05m

- 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:

Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề)

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 3 tầng + mái che thang Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

210 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 7. tháng 6. năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Batdongsan

by PropertyGuru

Nhà đất bán

Nhà đất cho thuê

Dự án

Tin tức

Wiki BĐS

Phân tích đánh giá

Danh bạ

hiệu quả hiển thị cùng

án Môi giới chuyên nghiệp

Đăng ký miễn phí

Bán / Hồ Chí Minh / Quận 7 / Nhà mặt phố tại Khu dân cư Phú Mỹ Chợ Lớn

Ngộp bán gấp nhà 4 tầng 5x18m mặt tiền đường D1 khu TĐC Phú Mỹ

Dự án Phú Mỹ Chợ Lớn, Đường Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh

Mức giá
14,5 tỷ
~161,11 triệu/m²3 tầng

1,1% Giá tại dự án 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.

Tổng tin mô tả

Gia chủ thiện chí bán 1 căn nhà ở mặt tiền đường D1 khu TĐC Phú Mỹ quận 7.
Diện tích 5x18m, xây dựng 1 trệt 2 lầu, sân thượng.
Nhà ngay mặt tiền đường lớn rộng 20m, kế bên 2 khu đô thị lớn là Phú Mỹ Hưng và GS Metro City, thông với khu chung cư Era Town Đức Khải.
Xung quanh nhiều tiện ích như: Sát bên trường học mẫu giáo, cấp 1,2,3, ngay chợ Phước Long, gần công viên bờ sông thoáng mát.
Pháp lý sổ hồng riêng hoàn công đầy đủ.
Cần bán nhanh chỉ 14,5 tỷ bao sang tên, hỗ trợ vay ngân hàng, có thương lượng bớt lộc cho cô chú anh chị thiện chí.
Kính ch hàng quan tâm xin vui lòng liên hệ trực tiếp xem nhà.
SĐT: 0903 074 868 [Sao chép](#) - Thiện Thóa.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá 14,5 tỷ Số tầng 3 tầng

Chat Zalo 0903 074 868 - Sao chép Đã sao chép liên kết

https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-pham-huu-lau-phuong-phu-my-9-prj-khu-dan-cu-phu-my-cho-lon/ban-gap-chi-15-5-ty-tien-tdc-d1-2... 1/8



Khu dân cư Phú Mỹ Chợ Lớn

🕒 Đang cập nhật tiến độ

🏢 Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn



🗉

Chat Zalo



0903 074 868 · Sao chép

Đã sao chép liên kết



KÊNH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng n

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GÓP Ý

XEM THÊM

Trang chủ Cần bán Bán nhà Bán nhà Hồ Chí Minh Bán nhà Quận 7 Bán nhà Phú Mỹ

Bán nhà Đường D1

Bán nhà, KDC Phú Mỹ, 110m2 - Ngang 5m, Mặt tiền 20m. Nhìn 15 tỷ

Ngày đăng: Hôm nay

CHÍNH CHỦ 1 ĐỜI, BÁN NHÀ KDC PHÚ MỸ

- Diện tích ngang 5m dài 22m
- Kết cấu: 4 tầng xây dựng kiên cố, giếng trời thoáng mát, sân để xe rộng rãi.
- Mặt tiền nhựa 20m có lề rộng, thông thoáng.
- Nằm trong KDC cao cấp, cao tầng, tiện ích bao phủ, Cầu Phước Long thông xe kết nối giao thông thuận tiện.
- Xung quanh Siêu Thị, Chợ, Trường Học các cấp, Cơ Quan Hành Chính, Ngân Hàng, Bưu Điện, ...
- Tiếp giáp với các tuyến đường huyết mạch như: Phạm Hữu Lầu, Hoàng Quốc Việt, Huỳnh Tấn Phát, Nguyễn Lương Bằng, Nguyễn Hữu Thọ,...
- Di chuyển thuận tiện qua Nhà Bè, Quận 2, Quận 8, Bình Chánh,....

Giá: 15,5 tỷ

Diện tích: 110 m²

Địa chỉ tài sản: Đường D1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	16286964	Hướng	—	Phòng ăn	✓
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	20m	Nhà bếp	✓
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	5m	Số lầu	4	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	22m	Số phòng ngủ	3	Chính chủ	—
Thuộc dự án	Khu dân cư Phú Mỹ (xem chi tiết dự án)				

Hình ảnh



Thông tin liên hệ

Hồ Văn Nguyên

0856.769.133

Chuyên viên Bất Động Sản Nhà Phố khu Quận 7, Quận 1, Quận 3 và Nhà Bè. Uy tín niềm tin, luôn mang lại những sản phẩm sát nhu cầu của Khách Hàng.

Được đánh giá:

Xem thêm 135 tin khác của thành viên này.

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Nhà mặt tiền

Hồ Chí Minh

Quận 7

Diện tích

Giá

Hướng

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà mặt tiền tại các dự án ở Quận 7

Bán nhà Him Lam Kênh Tè (5)

Bán nhà Phú Mỹ Hưng (3)

Bán nhà Hưng Gia 2 (2)

Bán nhà Nam Long (2)

Bán nhà Phú Mỹ (1)

Bán nhà mặt tiền tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1

Bán nhà Quận 2

Bán nhà Quận 3

Bán nhà Quận 4

Bán nhà Quận 5

Bán nhà Quận 6

Bán nhà Quận 7

Bán nhà Quận 8

Bán nhà Quận 9

Bán nhà Quận 10

Bán nhà Quận 11

Bán nhà Quận 12

Bán nhà Quận Bình Tân

Bán nhà Quận Bình Thạnh

Bán nhà Quận Gò Vấp

Bán nhà Quận Phú Nhuận

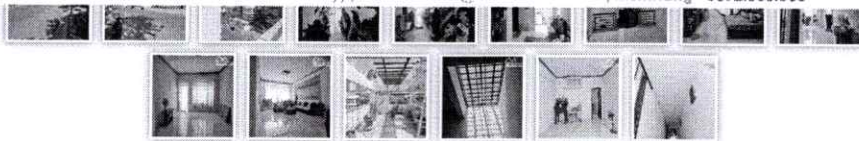
Bán nhà Quận Tân Bình

Bán nhà Quận Tân Phú

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alohadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Trợ giúp - hướng dẫn



Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê
 ☐ Tin không có thật
 ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng
 ☐ Không liên lạc được
 ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng
☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

3 4 8

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: [Bán nhà Hồ Chí Minh](#) [Bán nhà Quận 7](#) [Bán nhà Phường Phú Mỹ](#) [Bán nhà Đường D1](#) [Bán nhà Phú Mỹ](#)

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà mặt phố, bán nhà mặt tiền Quận 7, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

Nhà 4 tầng mặt tiền đường Gò Ô mới Quận 7. Gần chợ KDBB tấp nập. Giá: 22 tỷ 15m 4 lầu DT: 220 m² 12 pn Quận 7	Bán Nhà Mặt Tiền Đường 12M - P.Tân Kiểng, Quận 7 Giá Cực Tốt Giá: 7,2 tỷ 12m 1 lầu DT: 50 m² 2 pn Quận 7
HIỂM BÁN MẶT TIỀN ĐƯỜNG SỐ CXNH - LÔ GÓC 2 MT - NGANG 5M Giá: 12,98 tỷ 12m 2 lầu DT: 88 m² 4 pn Quận 7	NHÀ MẶT TIỀN LÔ GÓC CƯ XÁ NGÂN HÀNG - 5x21 - VỪA Ở VỪA Giá: 12,95 tỷ 12m 2 lầu DT: 105 m² 6 pn Quận 7
HOT NHÀ 4 TẦNG HXH NGUYỄN THỊ THẬP - 4x15 - SÁT MT - GẦN CHỢ Giá: 8,8 tỷ 6m 4 lầu DT: 60 m² 5 pn Quận 7	Bán nhà cấp 4 Dt 13,5x19m góc 2 MT đường 4F khu cư xá ngân hàng Quận 7 Giá: 68 tỷ 14m 1 lầu DT: 257 m² 2 pn Quận 7
Nhà phố thiết kế Đông Âu, 56,4m2, Thang máy Nhập Khẩu, 4 Giá: 9,2 tỷ 8m 4 lầu DT: 56 m² 5 pn Quận 7	Siêu Phẩm Nhà Mặt Tiền Lotte Mart P.Tân Quy Q7 DT: 6x20m 5 Tầng Giá: 25 tỷ 18m 5 lầu DT: 115 m² 10 pn Quận 7
BÁN NHÀ MẶT TIỀN LÂM VĂN BÈN GIÁ 13.8 TỶ VỊ TRÍ KINH DOANH SẦM Giá: 13,8 tỷ 20m 3 lầu DT: 33 m² 3 pn Quận 7	Q7 - MẶT TIỀN KINH DOANH SẦM UẤT - ĐƯỜNG SỐ 17 - ĐƯỜNG 20M Giá: 15,6 tỷ 20m 1 lầu DT: 74 m² 1 pn Quận 7

Cần bán Nhà mặt tiền tại Quận 7

Mặt phố 90m2 - Giá 13 tỷ - 4 tầng - 4PN - Ngang 5m - Đường D4 - Quận 7 12m 4 lầu 4 phòng ngủ chỗ để xe KT: 5x18m Diện tích: 90 m² Giá: 13 tỷ	Hôm nay Hướng: Bắc Đường D4, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh
--	--

Bán nhà cấp 4 mặt tiền Huỳnh Tấn Phát, Phú Thuận, quận 7. giá 16,5 tỷ

Hôm nay

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường Phú Mỹ, quận 7, Tp. HCM

Tên người được điều tra:

Hỗ Văn Nguyên 0856.769.133

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 05/2025

- Giá bổs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 13.950.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12.365.160.333 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 112.411.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://alohadat.com.vn/ban-nha-kdc-phu-my-110m2-ngang-5m-mat-tien-20m-nhinh-15-ty-16286964.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

00m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường D1, Khu TĐC Phú Mỹ, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp.HCM

- Kích thước mặt tiền:

05m

- 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:

Đường nội bộ nhựa rộng khoảng 20m (cả lề) 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 3 tầng + mái che t Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

257 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 7 tháng 6 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.109/25/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 06 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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VIỆT MỸ

Địa chỉ : 64 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, TP HCM.

Mã số thuế : 0305305951

Đại diện : Chức vụ:.....

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 528, tờ bản đồ số 29 (P. Phú Mỹ), Phường Phú Mỹ, Quận 7, 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: CH05703 do UBND Quận 7 cấp ngày 04 tháng 11 năm 2011.
3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- 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: **8.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Tám 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 DINH GIA SÀI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.



ĐẠI DIỆN BÊN A

Phan Vũ Thuận



**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIAM ĐỐC**

NGUYỄN THỊ DIỆU VI