

- ⚖️ **Số chứng thư: 012/2025/A.097 (Số hợp đồng: A.076/25/SaigonPA/HĐ)**
- ⚖️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh**
- ⚖️ **Địa chỉ:** Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại Tòa nhà 93 – 95 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ⚖️ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ⚖️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ⚖️ **Ngày phát hành chứng thư:** 06/06/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.076/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.097 ngày 06/06/2025 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.097 ngày 06/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại Tòa nhà 93 – 95 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0100111948-050

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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 02/06/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- **Giá thiết**
 - 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**
 - Giá trị công trình xây dựng trên đất được ước tính theo các điều kiện sau:
 - + Công trình có tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận trên giấy chứng nhận là 886,1m². Trong đó, phần diện tích sàn xây dựng nhà 3 tầng + sân thượng là 791,62m², phần diện tích sàn xây dựng nhà cấp 4 là 94,48m².
 - + Hiện trạng bên trong công trình được ghi nhận theo hiện trạng khảo sát thực tế tại thời điểm tháng 10/2024 có sự hướng dẫn của khách hàng với giả định không có duy tu, sửa chữa lớn hoặc thay đổi trọng yếu các đặc điểm về kết cấu chính công trình trong giai đoạn từ tháng 10/2024 đến thời điểm thẩm định giá.



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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Kỳ, Quận Tân Phú, Tp. HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	409,80	139.361.452	57.110.323.030
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			5.286.540.000
Tổng giá trị (VND)				62.396.863.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 62.396.863.000 VNĐ

Bảng chữ: Sáu mươi hai tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu tám trăm sáu 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.076/25/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.
- 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.

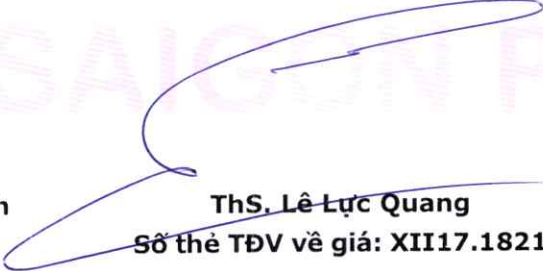
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 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.
- 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;
- 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: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại Tòa nhà 93 – 95 Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0100111948-050

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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 02/06/2025.

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 số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về 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 việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.076/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phụ lục hợp đồng 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.076/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 789920, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 02454 do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, Tp. HCM cấp ngày 10/01/2017;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Lê Trọng Tấn (đường nhựa rộng khoảng 30m bao gồm vỉa hè), vị trí tài sản cách giao lộ Lê Trọng Tấn - Sơn Kỳ khoảng 30m, tài sản cách trường Đại học Công thương Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 150m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận: 409,8 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 5,55 m;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Hình thức sử dụng riêng;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

❖ Nhà 3 tầng

- Quy mô/Số tầng: 3 tầng + sân thượng
- Diện tích sàn: 791,62 m² (theo Phụ lục hợp đồng 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.076/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/06/2025)
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền sàn lát lát gạch, mái BTCT+tôn.
- Hiện trạng: Công trình phòng trọ cho thuê. Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không khảo sát được hiện trạng bên trong công trình xây dựng trên đất. Hiện trạng tài sản được ghi nhận dựa trên hiện trạng thực tế đã khảo sát tại thời điểm tháng 10/2024 có sự hướng dẫn của khách hàng với giả định không có duy tu, sửa chữa lớn hay thay đổi trọng yếu về đặc điểm kết cấu chính công trình so với thời điểm thẩm định giá.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
 - + Tường gạch ở mức khá
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức khá.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	9	91	9,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	12	88	15,84
Nền,sàn	14	12	88	12,32
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	13	87	11,31
Tổng cộng	55			48,57
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				88,31%

❖ Nhà cấp 4

- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Diện tích sàn: 94,48 m² (theo Phụ lục hợp đồng 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.076/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/06/2025)
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền sàn lát lát gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Công trình cho thuê làm tiệm cắt tóc. Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định Saigon PA không khảo sát được hiện trạng bên trong công trình xây dựng trên đất. Hiện trạng tài sản được ghi nhận dựa trên hiện trạng thực tế đã khảo sát tại thời điểm tháng 10/2024 có sự hướng dẫn của khách hàng với giả định không có duy tu, sửa chữa lớn hay thay đổi trọng yếu về đặc điểm kết cấu chính công trình so với thời điểm thẩm định giá.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Tường gạch ở mức trung bình
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức trung bình

– **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	31	69	12,42
Nền, sàn	5	33	67	3,35
Kết cấu đỡ mái	9	33	67	6,03
Mái	17	33	67	11,39
Tổng cộng	59			40,19
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,12%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang (theo Quyết định số 5388/QĐ-UBND ngày 30/09/2013 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu 1, quận Tân Phú (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông) trên 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, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở 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.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

• **Giá thiết**

- 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**

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được ước tính theo các điều kiện sau:
 - + Công trình có tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận trên giấy chứng nhận là 886,1m². Trong đó, phần diện tích sàn xây dựng nhà 3 tầng + sân thượng là 791,62m², phần diện tích sàn xây dựng nhà cấp 4 là 94,48m².
 - + Hiện trạng bên trong công trình được ghi nhận theo hiện trạng khảo sát thực tế tại thời điểm tháng 10/2024 có sự hướng dẫn của khách hàng với giả định không có duy tu, sửa chữa lớn hoặc thay đổi trọng yếu các đặc điểm về kết cấu chính công trình trong giai đoạn từ tháng 10/2024 đến thời điểm thẩm định giá.

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

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 06/2025
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 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú	Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú	Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú	Mặt tiền Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	5,55m	4,0m	3,95m	4,0m
7	Quy mô diện tích	409,8m ²	75,0m ²	78,6m ²	80,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng , chiều sâu	Không 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)		14.500.000.000	17.000.000.000	16.700.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		13.340.000.000	15.300.000.000	15.300.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Nhà 3 tầng + lửng + sân thượng	Nhà 2 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		75,0	300,0	160,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		235.488.845	1.715.805.818	915.096.436
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		174.727.000	172.827.000	179.811.000
18	Thông tin tham chiếu		Liên hệ: 0932.564.569	Kiều Nguyên Vũ 0967.876.799	Anh Hữu: 0935.376.077

❖ **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)		174.727.000	172.827.000	179.811.000
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		174.727.000	172.827.000	179.811.000
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		174.727.000	172.827.000	179.811.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú	Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú	Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú	Mặt tiền Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		174.727.000	172.827.000	179.811.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,55m	4,0m	3,95m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,55%	1,60%	1,55%
	Mức điều chỉnh		2.708.269	2.765.232	2.787.071
	Giá trị sau điều chỉnh		177.435.269	175.592.232	182.598.071
5	Quy mô diện tích	409,80m ²	75,0m ²	78,6m ²	80,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-17,44%	-17,25%	-17,18%
	Mức điều chỉnh		-30.470.026	-29.814.620	-30.888.319
	Giá trị sau điều chỉnh		146.965.242	145.777.612	151.709.752
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		146.965.242	145.777.612	151.709.752
7	Hình dáng , chiều sâu	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-8.736.350	-8.641.350	-8.990.550
	Giá trị sau điều chỉnh		138.228.892	137.136.262	142.719.202
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		138.228.892	137.136.262	142.719.202
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		138.228.892	137.136.262	142.719.202
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		139.361.452		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,8%	-1,6%	2,4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		139.361.452		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		41.914.645	41.221.202	42.665.939
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		1,6% - 17,4%	1,6% - 17,3%	1,6% - 17,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-36.498.108	-35.690.738	-37.091.798

❖ **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; hình dáng, chiều sâu so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 5,55m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 4m; 3,94m; 4m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 1,55%; 1,6%; 1,55% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 409,8m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 75m²; 78,6m²; 80m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 17,33%; 17,14%; 17,07% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố hình dáng, chiều sâu: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 5% về yếu tố hình dáng, chiều sâu.

❖ **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 **139.361.452 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở: 409,8 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 409,8 \text{ m}^2 \times 139.361.452 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{57.110.323.030 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất là Nhà 3 tầng	791,62	88,31%	7.149.191	4.997.854.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất là Nhà cấp 4	94,48	68,12%	4.485.502	288.686.000
Tổng giá trị tài sản (VND)					5.286.540.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và đã bao gồm lợi nhuận nhà thầu.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Kỳ, Quận Tân Phú, Tp. HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	409,80	139.361.452	57.110.323.030
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			5.286.540.000
Tổng giá trị (VND)				62.396.863.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 62.396.863.000 VND.

Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ ba trăm chín mươi sáu triệu tám trăm sáu 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.076/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- 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



Mai Thanh Bình

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



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Nhà 3 tầng (thời điểm tháng 10/2024)



Nhà 3 tầng (thời điểm tháng 10/2024)



Nhà 3 tầng (thời điểm tháng 10/2024)



Nhà 3 tầng (thời điểm tháng 10/2024)

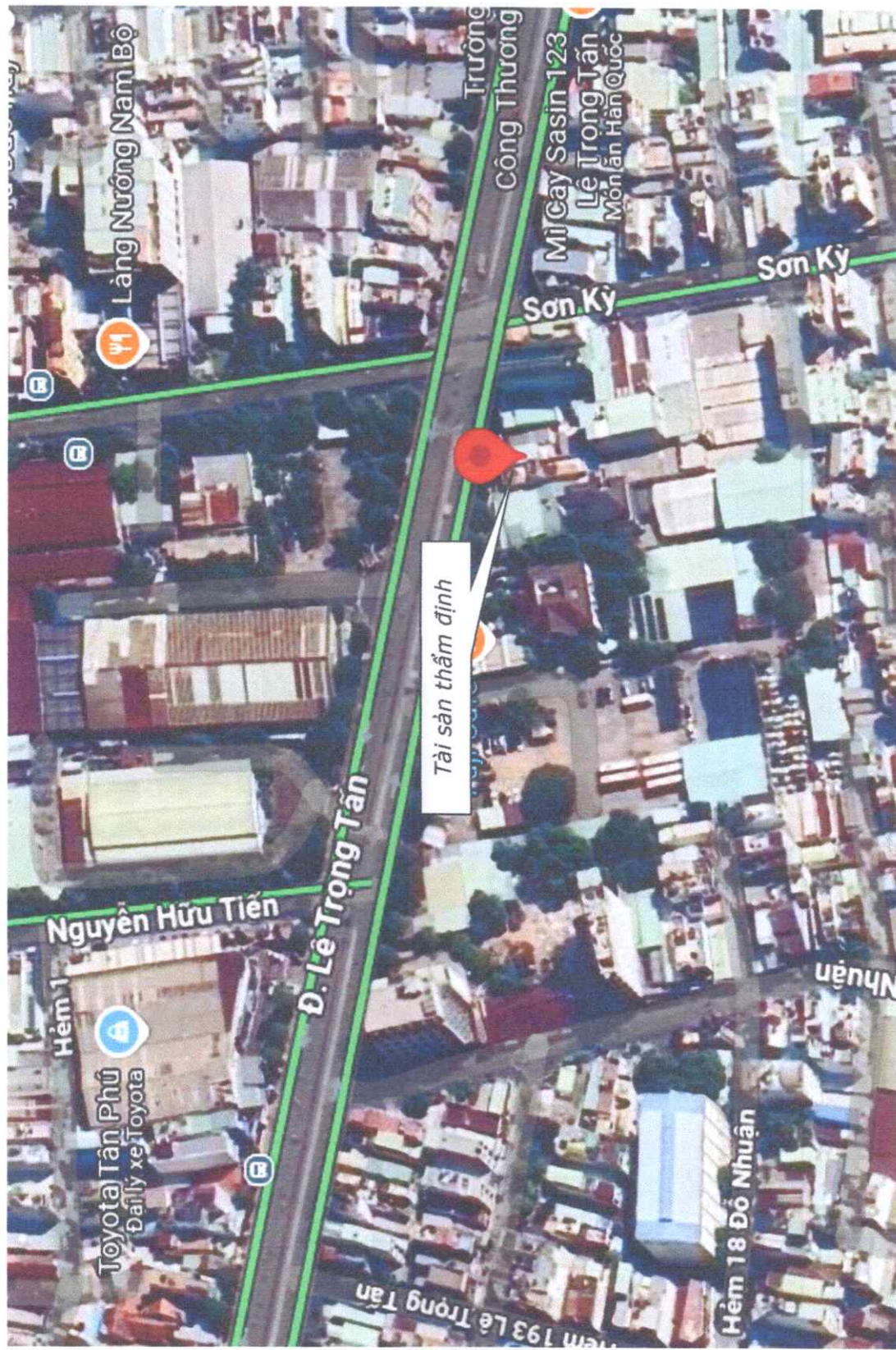


Nhà cấp 4 (thời điểm tháng 10/2024)



Nhà cấp 4 (thời điểm tháng 10/2024)

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

24-01-2017

Trần Văn Hùng

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

Tăng cho cho

DƯƠNG TÀN PHƯƠNG

Sinh năm: 1974, CMND số: 022844513

DƯƠNG TÀN PHAN

Sinh năm: 1975, CMND số: 022844512

DƯƠNG THỊ HỒNG LOAN

Sinh năm: 1984, CMND số: 023682704

theo hồ sơ số 003965.TA.001

Tài sản gắn liền với đất tại mục II.2 trang 2 Giấy chứng nhận này đã thay đổi như sau:

03-11-2020

Tư pháp: 19148/TT-TK&CCCN

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

- Loại nhà, nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 293,2m²
- Diện tích sàn xây dựng: 886,1m²
- Hình thức sở hữu: -
- Cấp công trình: III
- Thời hạn sở hữu: -
- Số tầng: 3 + sân thượng
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + tôn

Căn cứ: Giấy phép xây dựng số 1595/GPXD ngày 15/8/2019 do UBND quận Tân Phú cấp, Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng do Công ty TNHH TV TK XD Kiến Sinh lập, ban về hiện trạng số: 10-06/ĐCB-ĐĐT/TP/2020 ngày 30/6/2020 do Công ty TNHH DD TV TK XD ĐCB lập.

Xem sơ đồ tài sản gắn liền với đất sau khi chỉnh lý được thể hiện tại trang hồ sơ số 02 thể cho sơ đồ tại mục III trang 3 Giấy chứng nhận này.

Nội dung đăng ký được thực hiện theo hồ sơ số 003965.CTS.009

Trương Công Định

29-12-2023

Trần Văn Hùng

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

Trần Văn Hùng

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

Trần Văn Hùng

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

Trần Văn Hùng

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

Trần Văn Hùng

CHỦ NHÀ VÀ PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT VÀ QUẢN LÝ

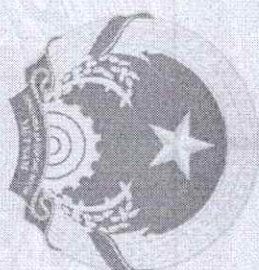
MIỀN ĐÔNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ

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 kèm theo với cơ quan cấp Giấy.

Kèm theo GC này có Trang hồ sơ số: 01-02

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Bà: NGUYỄN THỊ HỒNG LUY

Năm sinh: 1949, CMND số: 021078835

Địa chỉ thường trú: 163A Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tài sản riêng do được thừa kế

CE 789920

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: **5**, tờ bản đồ số: **54**
 b) Địa chỉ: Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
 c) Diện tích: 409,8m² (bằng chữ: Bốn trăm linh chín phẩy tám mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
 b) Diện tích xây dựng: 298,6m²
 c) Diện tích sàn: 316,7m²
 d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
 đ) Cấp (Hạng): III
 e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

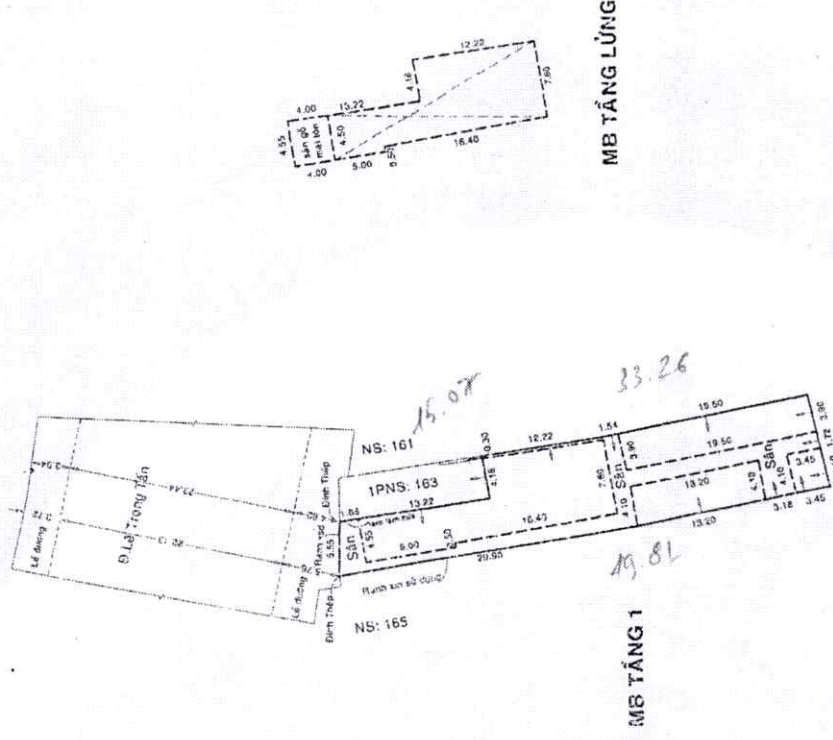
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- . Tách thửa và cấp đổi phần còn lại từ giấy chứng nhận số CH04556 ngày 31/05/2010 do UBND quận Tân Phú cấp.
 . Số thửa cũ: 5.
 . Số nhà cũ: 163 Lê Trọng Tấn.
 . Quy hoạch giao thông:
 - Đường Lê Trọng Tấn lộ giới: 30m (theo Quyết định số 5388/QĐ-UBND ngày 30/9/2013 của UBND Thành phố).
 . Phần chi tiết theo bản vẽ hiện trạng số 47/2016/DCB-TP ngày 06/12/2016 do Công ty TNHH ĐD TV TK XD DCB lập.
 . Mã vùng: 13914.

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



MB TẦNG LỬNG

MB TẦNG 1

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

Tân Phú, ngày 10 tháng 04 năm 2017
 TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ

KT. CHỦ TỊCH



Lương Thị Phượng

Số vào sổ cấp GCN: CH02454

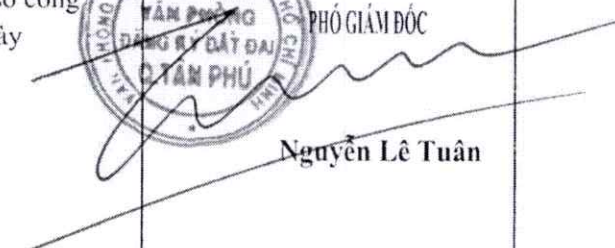
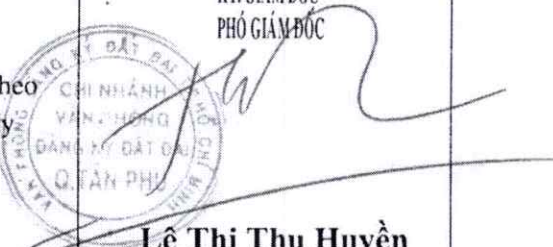
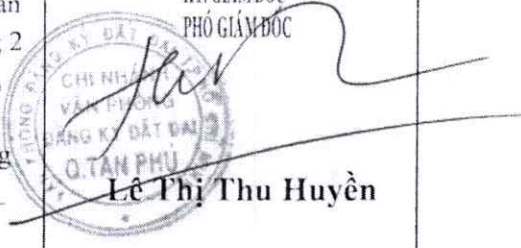
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 5

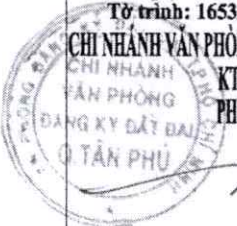
Tờ bản đồ số: 54, P. Sơn Kỳ

Số phát hành GCN : CE 789920

Số vào sổ cấp GCN: CH02454 ngày 10/01/2017

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Á Châu - chi nhánh Hòa Hưng, theo hợp đồng thế chấp số BDT.BĐCN.654.290317 ngày 30/03/2017, số công chứng 012324 quyền số 3 tại Phòng công chứng số 4 ngày 30/03/2017, theo hồ sơ số 003965.TC.003	Tờ trình số: 5711/TT-ĐK&CGCN-TC Ngày 31 tháng 03 năm 2017 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI Q. TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Lê Tuấn
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 31/03/2017, theo hồ sơ số 003965.XC.004 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - chi nhánh Gia Định, theo hợp đồng thế chấp số 2711/2019/HĐBĐ/PVB-CN.GĐ-TTB ngày 11/11/2019, số công chứng 038814 quyền số 11 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ ngày 11/11/2019, theo hồ sơ số 003965.TC.005	Ngày 11 tháng 11 năm 2019 Tờ trình: 25419-25420/TT-ĐK & CGCN CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI Q. TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Lê Thị Thu Huyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/11/2019, theo hồ sơ số 003965.XC.006 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (Địa chỉ: tầng 1 (tầng trệt) và tầng 2 tòa nhà Sailing Tower số 111A Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1, TP. HCM), theo hợp đồng thế chấp số 9857631.20.672 ngày 14/09/2020, số công chứng 021732 quyền số 09 tại Văn Phòng công chứng Châu Á ngày 14/09/2020, theo hồ sơ số 003965.TC.007	Ngày 15 tháng 09 năm 2020 Tờ trình: 16130-16132/TT-ĐK & CGCN CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI Q. TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Lê Thị Thu Huyền

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

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 15/09/2020, theo hồ sơ số 003965.XC.004 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga - Chi nhánh TP.HCM (ĐỊA CHỈ: TẦNG TRỆT, TẦNG 1 CAO ỐC VĂN PHÒNG SAIGON PRIME, SỐ 107-109-111 NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU, PHƯỜNG VÕ THỊ SÁU, QUẬN 3, TP.HCM), theo hợp đồng thế chấp số 16/2022/HĐTC-CN ngày 23/03/2022, số công chứng 008656 quyền số 3 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Nụ ngày 23/03/2022, theo hồ sơ số 003965.TC.005	Ngày 24 tháng 03 năm 2022 Tờ trình: 4916/17/Tr-ĐK & CGCN CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q.TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Lê Thị Thu Huyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 24/03/2022, theo hồ sơ số 003965.XC.006	Ngày 25 tháng 12 năm 2023 Tờ trình: 1653/TTr-ĐK & CGCN CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q. TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Thái Hùng
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Tầng 1, tầng lửng và từ tầng 2 đến tầng 6 tại tòa nhà số 93-95 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM, theo hồ sơ số 003965.TC.008	Ngày 29 tháng 12 năm 2023 Tờ trình: 1692/TTr-ĐK & CGCN CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q. TÂN PHÚ KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Thái Hùng
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)	

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 5

Tờ bản đồ số: 54

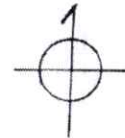
Số phát hành GCN: CE 789920

Số vào sổ cấp GCN: CH02454

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

- Sơ đồ tài sản gắn liền với đất được chỉnh lý cập nhật theo nội dung chứng nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận này; ngày 03-11-2020 Theo hồ sơ số 003965.C/TS.008

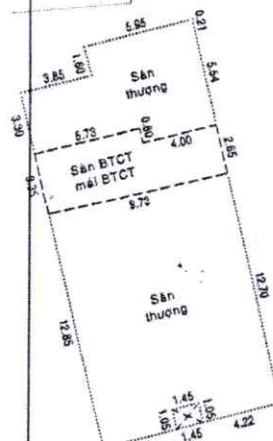
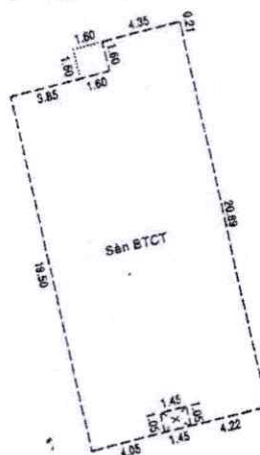


BẢNG LIỆT KÊ TOA ĐỘ GÓC RANH
(Hệ tọa độ VN 2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh(m)
	X(m)	Y(m)	
1	1195156.49	595724.87	5.58
2	1195156.55	595716.32	29.99
3	1195126.95	595724.05	19.03
4	1195107.50	595727.93	9.72
5	1195109.59	595737.43	21.09
6	1195130.23	595733.32	12.22
7	1195142.30	595731.51	4.46
8	1195141.58	595727.09	15.07
1	1195156.49	595724.87	

MB SÂN THƯỢNG

MB TẦNG 2+3



03-11-2020

Tờ trình: 18491/TTr-ĐK&CGCN

CHÍNH HÀNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI Q. TÂN PHÚ

GIÁM ĐỐC

Trương Công Định

- Phần chi tiết xem bản vẽ số 10-06/DCB-ĐĐTĐP/2020 ngày 30/6/2020 do Công ty TNHH ĐĐTĐ TV TK XD DCB lập

Trang bổ sung số: 02

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

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

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Vietinbank - CN1 Tp. HCM
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá : Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	02/06/2025	02/06/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	02/06/2025	02/06/2025
3	Thu nhập thông tin	2 ngày	03/06/2025	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 02 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 06 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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: Một phần nhà 163 Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 1 Thành phố Hồ Chí Minh

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác xử lý nợ 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, chi phí thay thế.

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 62.396.863.000 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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : Không

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

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 62.396.865.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Sơn Kỳ

Tên người được điều tra:

Liên hệ: 0932.564.569

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
06/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 13.340.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 13.104.511.155 VNĐ hoặc 174.727.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://www.nhatot.com/mua-ban-nha-dat-quan-tan-phu-tp-ho-chi-minh/125430022.htm>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

75m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

75m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: riêng lẻ

Cấp nhà:

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà cấp 4

Diện tích sàn xây dựng:

75m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 04 tháng 06 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Mai Thanh Bình

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): Tây Thạnh

Tên người được điều tra: Cân đối

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
06/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 15.300.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 13.584.194.182 VNĐ hoặc 172.827.000 VNĐ/m²
<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-le-trong-tan-phuong-tay-thanh/ban-tien-quan-phu-lh-093-3449911-mr-vu-or43231925>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 79m²

- Mục đích sử dụng: ODT 79m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú

- Kích thước mặt tiền: 04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: riêng lẻ

Cấp nhà:

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 3 tầng + lửng + sân thượng

Diện tích sàn xây dựng:

300m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 04 tháng 06 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Mai Thanh Bình

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): Sơn Kỳ
Tên người được điều tra: Căn đối
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 06/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 15.300.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 14.384.903.564 VNĐ hoặc 179.811.000 VNĐ/m²
<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-le-trong-tan-phuong-tay-thanh/toi-can-ban-nh-kinh-doanh-80m2-phu-16-7-ty-pr43257223>
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 80m²
- Mục đích sử dụng: ODT 80m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Lê Trọng Tấn, Phường Sơn Kỳ, Quận Tân Phú
- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐,
hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

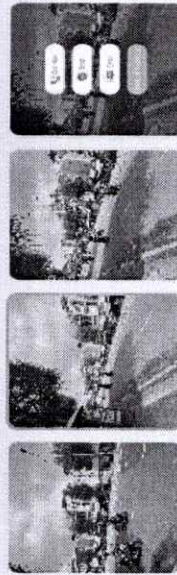
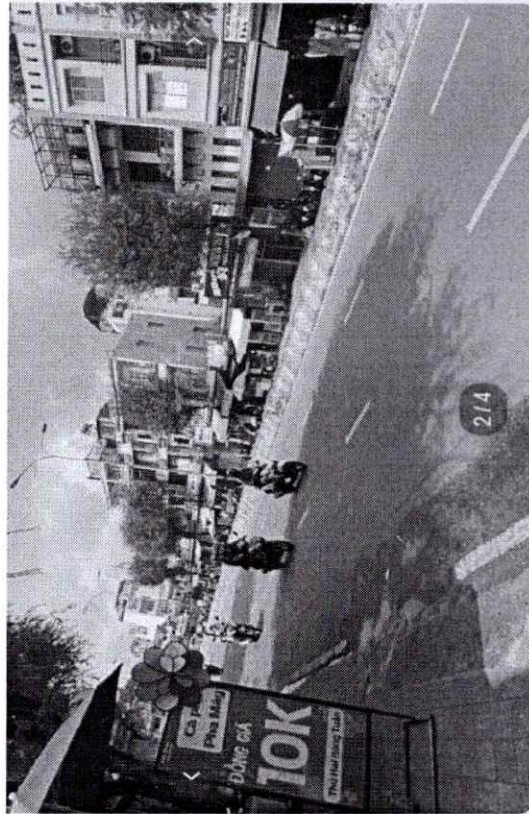
- Nhà ở: riêng lẻ Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà 2 tầng
Diện tích sàn xây dựng: 160m²
Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 04 tháng 06 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không)

Mai Thanh Bình
Lê Lực Quang



Bán nhà MTKD Lê Trọng Tấn, Ngay ngã ba TKTQ, DT 4mx19m, vị trí đẹp
2 PN - Nhà mặt phố, mặt tiền



Nhà Chính Chủ

Hoạt động 19 giờ trước • Phản hồi: ---
31 tin đăng • 9 năm trên Nhà Tốt

0932564569



Chat

Nhà này còn không a ?

Thời hạn thuê >

Bạn cần tư vấn thêm?

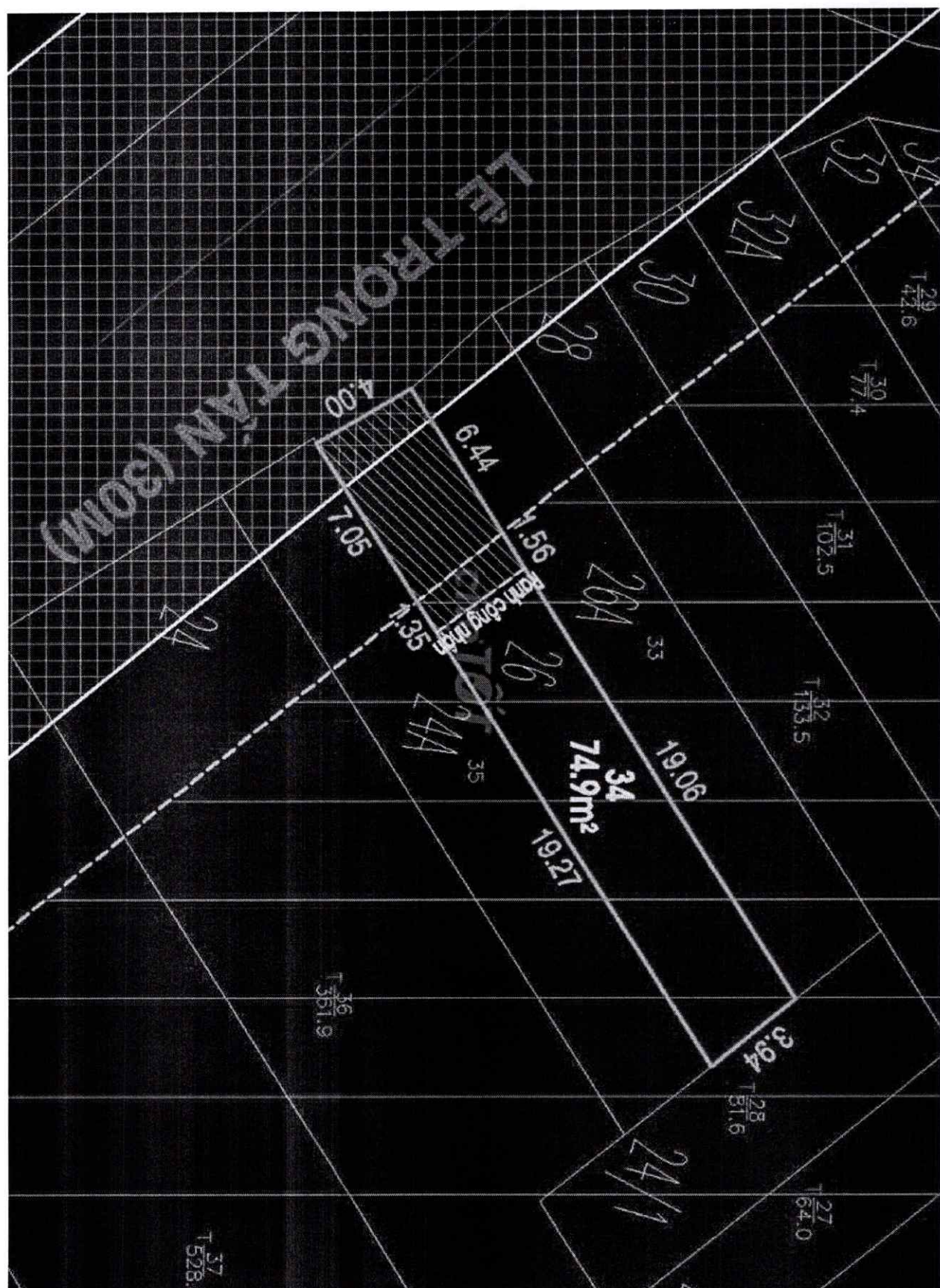
Để lại thông tin để người đăng tin liên hệ với bạn ngay.

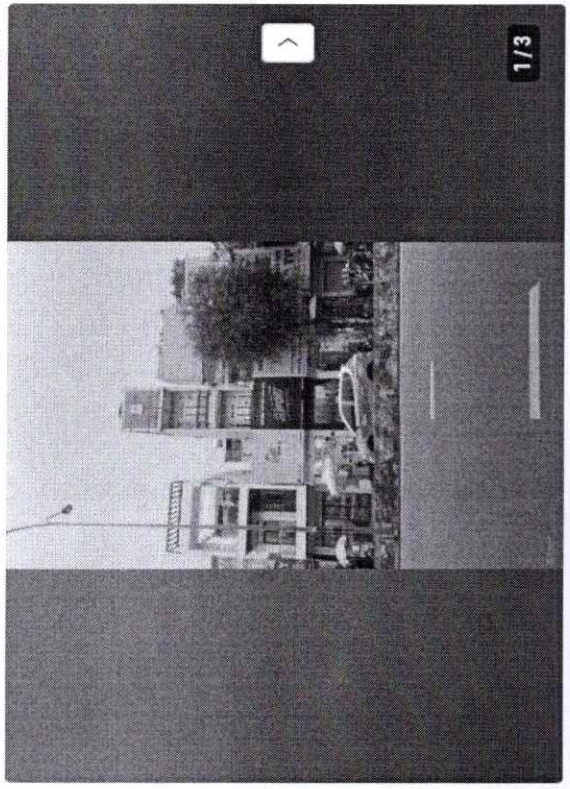
Họ và tên *

Điện thoại *

Số điện thoại *

Thêm lời nhắn (100 kí tự)





1/3



**Gói giảm
siêu sâu
Đầy tin bột
Top đầu**

**Voucher có
mệnh giá cố định
10.000Đ**

Đầy tin ngay



Bán / Hồ Chí Minh / Tân Phú / Nhà mặt phố tại đường Lê Trọng Tấn

**Bán nhà Mặt Tiền đường Lê Trọng Tấn, Phường, Tây
Thạnh , Quận, Tân Phú. LH : 093,3449911. Mr Vũ**

Phường Tây Thạnh, Tân Phú, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích Phòng ngủ



Kiều Nguyễn Vũ
Xem thêm 6 tin khác

Chat qua Zalo

0967 876 799 - Sao chép

Bán nhà mặt phố tại Quận Tân Phú

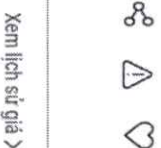
- Tân Quý (190)
- Tân Thành (176)
- Tây Thạnh (163)
- Tân Sơn Nhì (157)
- Phú Thạnh (108)
- Sơn Kỳ (82)
- Phú Thọ Hòa (73)
- Hiệp Tân (47)
- Hòa Thạnh (47)
- Phú Trung (31)
- Xem thêm ▾

Mức giá
17 tỷ
~215,19 triệu/m²

Diện tích
79 m²
Mặt tiền 4 m

Phòng ngủ
6 PN

↑ 3% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.



Xem lịch sử giá >

**Gói giảm
siêu sâu
Đầy tin bất
Top đầu**

**Voucher có
mệnh giá có định
10.000Đ**

Đầy tin ngay



Thông tin mô tả

Bán nhà Mặt Tiền đường Lê Trọng Tấn, Tây Thạnh, Tân Phú, LH : 093.3449911, Mr Vũ xem nhà.

DT : 3.95 - 20m, Công nhận : 78,6m²

KC : 1 trệt 1 lửng 2 lầu + sân thượng thoáng, rộng

Tầng trệt đang cho thuê 17 triệu/ tháng, lâu dài.

Tiện ích xung quanh đầy đủ, sát trường Đại Học Công Thương, gần AEON Mall Tân Phú, giao
thương Tân Kỳ Tân Quý, Trường Chinh, Công Hòa, KCN Tân Bình, Sân bay Tân Sơn Nhất.

Pháp lý : Sổ hồng mới dời chủ, công chứng trong ngày.

Giá : 17 tỷ. Tuy nhiên, có thương lượng ít cho khách thiện chí.

LH : Mr Kỳ Hồ - 0933 449 ***

Hiện số

Thông tin chuẩn, nhà giá rẻ.

Đặc điểm bất động sản



Kiều Nguyễn Vũ
Xem thêm 6 tin khác

Chat qua Zalo

0967 876 799 - Sao chép

Cho thuê nhà Nguyễn Hữu Tấn

Cho thuê nhà Bình Long

Bán nhà mặt tiền Lê Sao

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Hữu

Bán nhà mặt tiền Đường T4A

Cho thuê cửa hàng Nguyễn Sơn

Căn hộ 9 View Apartment

Căn hộ Vision Bình Tân

Bán nhà Hóc Môn

Căn hộ Centa Park

Vincity quận 9

Căn hộ Saigon homes

Phản hồi



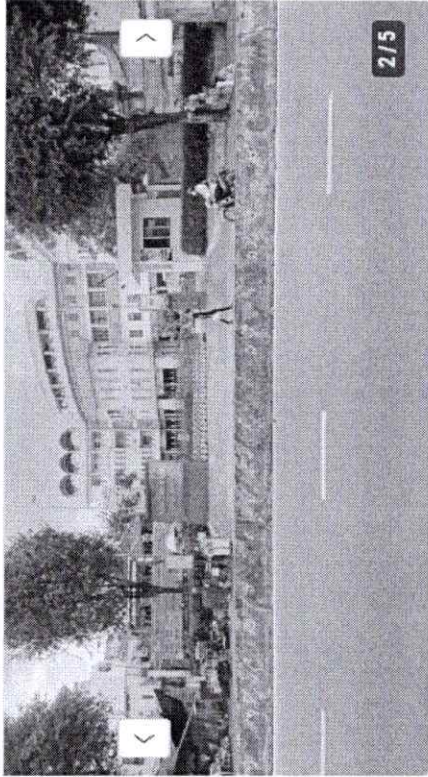


**Gói giảm
siêu sâu**
Đầy tin bất
Top đầu

**Voucher có
mệnh giá cố định
10.000Đ**

Đầy tin ngay





2/5



Bán / Hồ Chí Minh / Tân Phú / Nhà mặt phố tại đường Lê Trọng Tấn

Tôi cần bán nhanh nhà kinh doanh 80m2 Lê Trọng Tấn, Tân Phú. Giá 16.7 tỷ

Đường Lê Trọng Tấn, Phường Tây Thạnh, Tân Phú, Hồ Chí Minh

Mức giá	Diện tích	Phòng ngủ
16,7 tỷ	80 m ²	2 PN
~208,75 triệu/m ²	Mặt tiền 4 m	



↑ 3% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Môi giới chuyên nghiệp



Nguyễn Xuân Hữu

Tham gia
Batdongsan

Tin đăng
đang có

2 năm

21

Có 1 tin nhà mặt phố cũng
phường Tây Thạnh, quận Tân
Phú

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0935 376 077 · Sao chép

Bán nhà mặt phố tại Quận Tân Phú

Tân Quý (190)

Tân Thành (176)

Tây Thạnh (164)

Phản hồi

Chat

Quận 1 an Bình, Quận 10, Quận 3, Quận 11 ... toi can ban nhanh nha kinh doanh 80m² Le 11 rông 1 an Tân Phú. 16.7 tỷ.

- + Mô tả.
- + Nhà hiện tại đang cho công ty vàng bạc PNJ thuê 45tr/tháng.
- + Vị trí kết nối khu vực, tiện ích miễn bàn.
- + Trường ĐH Công Nghệ Thực Phẩm.
- + Tiễn qua quận Tân Bình, quận 10, quận 3, quận 11 ...
- + Miễn tiếp môi giới và trung gian.
- + Liên hệ đùm tôi: 0935 376 077

Sao chép

Đặc điểm bất động sản

① Mức giá	16,7 tỷ	🏠 Số tầng	2 tầng
📏 Diện tích	80 m ²	🏡 Mặt tiền	4 m
🛏 Số phòng ngủ	2 phòng	🚶 Đường vào	30 m
🚰 Số phòng tắm, vệ sinh	2 phòng		

Lịch sử giá bán nhà mặt phố Tây phường Tây Thạnh, quận Tân Phú

Mua bán

Cho thuê

1 năm

2 năm

5 năm

Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Xuân Hữu

Tham gia
Batdongsan
2 năm

Tin đăng
đang có
21

Có 1 tin nhà mặt phố cùng
phường Tây Thạnh, quận Tân
Phú

Xem trang cá nhân >

🗨 Chat qua Zalo

📞 0935 376 077 Sao chép

Chung cư Melody Residences

Bán nhà Ba Đình

Căn hộ The Pega Suite

Căn hộ LuxGarden

Phản hồi

Chia sẻ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

PHỤ LỤC 01 HỢP ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Hợp đồng số: A.076/25/SaigonPA/HĐ

- Căn cứ hợp đồng số: A.076/25/SaigonPA/HĐ ký ngày giữa *NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH* và Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 02 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở công ty Thẩm Định Giá Sài Gòn – **SAIGON PA**, 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, TP.HCM. Các bên tham gia ký kết hợp đồng A.076/25/SaigonPA/HĐ ký ngày (sau đây gọi tắt là **hợp đồng chính**), gồm :

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

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

Mã số thuế : 0100111948-050

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

BÊN B : CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại : (08) 39956939

Fax: (08) 39956596

Số tài khoản : 060012965802 Ngân hàng Sacombank- Sở Giao Dịch TPHCM

Mã số thuế : 0309509811

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Diệu Vi** Chức vụ: **Giám đốc**

Sau khi bàn bạc, các bên tham gia cùng đồng ý và thống nhất ký kết Phụ lục nhằm điều chỉnh, bổ sung hợp đồng chính với các nội dung như sau:

Điều 1: Điều chỉnh Khoản 1 Điều 1 của hợp đồng chính như sau.

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: 163 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Phần công trình xây dựng có tổng diện tích sàn xây dựng là 886,1m²; trong đó diện tích sàn xây dựng nhà 3 tầng + sân thượng là 791,62m², diện tích sàn xây dựng nhà cấp 4 là 94,48m².

Điều 2: Phụ lục này là một bộ phận không tách rời của hợp đồng chính, có hiệu lực kể từ khi các bên ký kết. Các nội dung được bổ sung, điều chỉnh của hợp đồng chính có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng của phụ lục này. Các nội dung khác của hợp đồng chính không thay đổi.

Phụ lục hợp đồng được thành lập 4 (bốn) bản, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02(hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

PHÓ GIÁM ĐỐC


ĐẠI DIỆN BÊN B

Giám đốc

Nguyễn Thị Diệu Vi

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 tháng năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

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

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

Mã số thuế : 0100111948-050

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

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

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

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 5, tờ bản đồ số 54, địa chỉ: 163 Lê Trọng Tấn, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CE789920 và số vào sổ cấp GCN: CH02454 được UBND Quận Tân Phú cấp ngày 10/01/2017.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

2. Trong vòng 03 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **19.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười chín triệu đồng).

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Bên A thanh toán toàn bộ Phí thẩm định còn lại cho Bên B ngay = khi nhận chứng thư & báo cáo thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Hằng Phương

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI