

- ✧ **Số chứng thư: 012/2025/A.102 (Số hợp đồng: A.141/24/SaigonPA/HĐ và phụ lục hợp đồng ngày 13/06/2025)**
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Nguyễn Lưu Giang**
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thừa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19 (bản đồ ĐCCQ 2005 phường Phú Thạnh), địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư: 14/06/2025.**



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Nguyễn Lưu Giang

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.141/24/SaigonPA/HĐ ngày 02/08/2024 và phụ lục hợp đồng ngày 13/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Lưu Giang;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.102 ngày 14/06/2025 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.102 ngày 14/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Nguyễn Lưu Giang
- Địa chỉ: 641 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Tp. HCM

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19 (bản đồ ĐCCQ 2005 phường Phú Thạnh), địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 28/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc xét xử.

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 trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá thị trường trong điều kiện giả định tài sản thẩm định được hợp thức hóa nhà đất (được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) trong tương lai, giá trị thẩm định chưa xem xét đến chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19 (bản đồ ĐCCQ 2005 phường Phú Thạnh), địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013	1857,55		
1	Thửa phân chiết 41-1			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	0,30	132.145.000	39.643.500
2	Thửa phân chiết 43-1			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất	58,52	132.145.000	7.733.125.400
2.2	Giá trị công trình xây dựng (10)	105,54		488.782.000
3	Thửa phân chiết 44-1			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất	61,47	132.145.000	8.122.953.150
3.2	Giá trị công trình xây dựng (9)	86,95		402.687.000
4	Thửa phân chiết 45-1			
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất	61,55	132.145.000	8.133.524.750
4.2	Giá trị công trình xây dựng (8)	191,00		1.248.834.000
5	Thửa phân chiết 46-1			
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất	68,41	132.145.000	9.040.039.450
5.2	Giá trị công trình xây dựng (7)	258,62		1.825.030.000
6	Thửa phân chiết 47-1			
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất	1397,48	132.145.000	184.669.994.600
6.2	Giá trị quyền sử dụng đất	209,82	132.145.000	27.726.663.900
6.3	Giá trị công trình xây dựng (1,2,4,5,6,11,12)			2.222.489.000
Tổng giá trị (VND)				251.653.766.750

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 251.653.767.000 VND.

Bằng chữ: Hai trăm năm mươi một tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.141/24/SaigonPA/HĐ ngày 02/08/2024 và phụ lục hợp đồng ngày 13/06/2025. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với diện tích đất không phù hợp quy hoạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản 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.

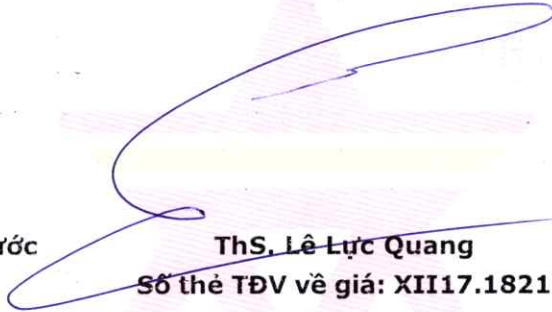
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, 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.102 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



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



GIÁM ĐỐC

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 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 : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ông Nguyễn Lưu Giang
- Địa chỉ: 641 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Tp. HCM

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thừa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19 (bản đồ ĐCCQ 2005 phường Phú Thạnh), địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 28/03/2025.

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 TP 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 của UBND 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.141/24/SaigonPA/HĐ ngày 02/08/2024 và phụ lục hợp đồng ngày 13/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Lưu Giang;
- Quyết định thẩm định giá tài sản số 10444/2024/TATP-TLĐ ngày 19/07/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
- Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19 (bản đồ ĐCCQ 2005 phường Phú Thạnh), địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19, địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Lũy Bán Bích (đường nhựa rộng khoảng 23m cả lề), vị trí tài sản cách đường Thoại Ngọc Hầu khoảng 160m, cách đường Âu Cơ khoảng 1,8km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất là: 1857,55 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất thuộc thửa phân chiết 41-1 thuộc quy hoạch đất ở: 0,30 m²
 - + Diện tích đất thuộc thửa phân chiết 43-1 thuộc quy hoạch đất ở: 58,52 m²
 - + Diện tích đất thuộc thửa phân chiết 44-1 thuộc quy hoạch đất ở: 61,47 m²
 - + Diện tích đất thuộc thửa phân chiết 45-1 thuộc quy hoạch đất ở: 61,55 m²
 - + Diện tích đất thuộc thửa phân chiết 46-1 thuộc quy hoạch đất ở: 68,41 m²
 - + Diện tích đất thuộc thửa phân chiết 47-1:
 - Diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở: 1397,48 m²
 - Diện tích đất thuộc quy hoạch đất công trình dịch vụ công cộng: 209,82 m² (tham khảo theo Trang thông tin quy hoạch thành phố Hồ Chí Minh <https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

- Mục đích sử dụng đất: Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất, hiện trạng sử dụng, thông tin về hiện trạng nhà đất và theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA thẩm định giá trị tài sản theo mục đích sử dụng đất là đất ở;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 40,12m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: có nhà phố và mộ.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất

⬇ Công trình xây dựng thuộc thửa phân chiết số 43-1

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 10

- Diện tích xây dựng: 56,69m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 105,54 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BT giả, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức khá, tường bị ẩm mốc; cửa và mặt trước tài sản ở mức khá. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 75%

⬇ Công trình xây dựng thuộc thửa phân chiết số 44-1

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 9

- Diện tích xây dựng: 60,43m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 86,95 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà trệt + lửng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức khá, tường bị ẩm mốc; cửa và mặt trước tài sản ở mức khá. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 75%

⬇ Công trình xây dựng thuộc thửa phân chiết số 45-1

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 8

- Diện tích xây dựng: 60,90m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 191,00 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng + sân thượng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức khá, tường bị ẩm mốc nhẹ; cửa và mặt trước tài sản ở mức khá. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 80%

⬇ Công trình xây dựng thuộc thửa phân chiết số 46-1

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 7

- Diện tích xây dựng: 67,58m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 258,62 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng + sân thượng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BT, mái BT.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức khá, tường bị ẩm mốc nhẹ; cửa và mặt trước tài sản ở mức khá. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 80%

⬇ Công trình xây dựng thuộc thửa phân chiết số 47-1

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 1

- Diện tích xây dựng: 48,37m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 108,21 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn gỗ, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

- + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã cũ.
- + Tường ở mức trung bình, có bong tróc, nứt sơn.
- + Nền sàn ở mức trung bình.
- + Mái đã cũ, có dấu hiệu xuống cấp.

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

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	48	52	9,36
Nền,sàn	5	49	51	2,55
Kết cấu đỡ mái	9	50	50	4,5
Mái	17	52	48	8,16
Tổng cộng	59			29,87
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,63%

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 2

- Diện tích xây dựng: 76,88m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 131,00m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

- + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình khá, nhà đã qua sử dụng.
- + Tường ở mức khá, có bị ẩm nhẹ.
- + Nền sàn ở mức trung bình khá.
- + Mái ở mức trung bình, chưa có dấu hiệu xuống cấp.

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

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	31	69	6,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	13	33	67	8,71
Kết cấu đỡ mái	6	34	66	3,96
Mái	10	35	65	6,5
Tổng cộng	57			38,31
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,21%

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 3: tại thời điểm khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng tại vị trí số 3 theo bản vẽ hiện trạng nhà – đất đã được tháo dỡ.

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 4

- Diện tích xây dựng: 9,13m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 9,13m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà cấp 4;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

- + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã cũ.
- + Tường ở mức trung bình.
- + Nền sàn ở mức trung bình.
- + Mái ở mức trung bình, có dấu hiệu xuống cấp.

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

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	48	52	9,36
Nền,sàn	5	49	51	2,55
Kết cấu đỡ mái	9	50	50	4,5
Mái	17	52	48	8,16
Tổng cộng	59			29,87
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,63%

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 5

- Diện tích xây dựng: 163,1m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 163,1m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà cấp 4;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền gạch men, mái ngói.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

- + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã cũ.
- + Tường ở mức trung bình.
- + Nền sàn ở mức trung bình.
- + Mái ở mức trung bình, có dấu hiệu xuống cấp.

– Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	38	62	6,2
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	39	61	10,98
Nền, sàn	5	40	60	3
Kết cấu đỡ mái	9	41	59	5,31
Mái	17	42	58	9,86
Tổng cộng	59			35,35
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				59,92%

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 6

- Diện tích xây dựng: 30,41m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 30,41m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Nhà tiền chế: khung sắt, tường bao che tôn, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức trung bình khá, phần tường tôn chưa có dấu hiệu xuống cấp. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 70%

❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 11

- Diện tích xây dựng: 174,97m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 174,97m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà cấp 4;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền gạch men, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

- + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã cũ.
- + Tường ở mức trung bình, có bong tróc, nứt sơn.
- + Nền sàn ở mức trung bình.
- + Mái đã cũ, có dấu hiệu xuống cấp.

– Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	48	52	9,36
Nền, sàn	5	49	51	2,55
Kết cấu đỡ mái	9	50	50	4,5
Mái	17	52	48	8,16
Tổng cộng	59			29,87
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,63%

- ❖ Công trình xây dựng tại vị trí số 12
- Diện tích xây dựng: 28,1m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 28,1m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng;
- Kết cấu xây dựng: Nhà tiền chế: khung sắt, tường bao che tôn, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.

Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức trung bình khá, phần tường tôn chưa có dấu hiệu xuống cấp. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 70%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang và đất công trình dịch vụ công cộng tham khảo theo Đồ án "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu 3, Quận Tân Phú (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 5341/QĐUBND ngày 26/09/2013. (nguồn: 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 đất ở tại đô thị 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá thị trường trong điều kiện giả định tài sản thẩm định được hợp thức hóa nhà đất (được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) trong tương lai, giá trị thẩm định chưa xem xét đến chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025
2	Thông tin tham chiếu		Sang Võ - 0909077247	Nguyễn Tiến - 0869.953.131	anh Trương - 0938.993.681
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Tân Phú, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Hiệp Tân, Tân Phú, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Chiều rộng mặt tiền	40,12m	4,25m	5,0m	4,20m
8	Quy mô diện tích	1857,55m ²	69,0m ²	85,0m ²	106,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Trong đất có mộ	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
12	Giá rao bán (VND)		14.500.000.000	17.900.000.000	22.900.000.000
13	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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.210.000.000	17.542.000.000	22.442.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Nhà Trệt + lửng	Nhà 5 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		69,0	100,0	440,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		268.692.900	389.410.000	1.958.176.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		202.048.000	201.795.000	193.244.000

❖ **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)		202.048.000	201.795.000	193.244.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		202.048.000	201.795.000	193.244.000
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		202.048.000	201.795.000	193.244.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Tân Phú, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Hiệp Tân, Tân Phú, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh	Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		202.048.000	201.795.000	193.244.000
4	Chiều rộng mặt tiền	40,12m	4,25m	5,0m	4,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		18,88%	18,48%	18,91%
	Mức điều chỉnh		38.146.662	37.291.716	36.542.440
	Giá trị sau điều chỉnh		240.194.662	239.086.716	229.786.440
5	Quy mô diện tích	1857,6m ²	69,0m ²	85,0m ²	106,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-39,75%	-39,39%	-38,92%
	Mức điều chỉnh		-80.314.080	-79.487.051	-75.210.565
	Giá trị sau điều chỉnh		159.880.582	159.599.666	154.575.876
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		159.880.582	159.599.666	154.575.876
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		-6.061.440	-6.053.850	-5.797.320
	Giá trị sau điều chỉnh		153.819.142	153.545.816	148.778.556
8	Phong thủy	Trong đất có mộ	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		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-20.204.800	-20.179.500	-19.324.400
	Giá trị sau điều chỉnh		133.614.342	133.366.316	129.454.156
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		133.614.342	133.366.316	129.454.156
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		132.144.938		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1,1%	0,9%	-2,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		132.145.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		144.726.982	143.012.117	136.874.725
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 39,8%	3,0% - 39,4%	3,0% - 38,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-68.433.658	-68.428.685	-63.789.844

❖ **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, phong thủy so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 40,12m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,25m; 5,0m; 4,20m nên 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 là khoảng 18,88%; 18,48%; 18,91% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 1857,6m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 69,0m²; 85,0m²; 106,0m² nên 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 là khoảng 39,75%; 39,39%; 38,92% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng tương đối cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối nên 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 là khoảng 3% về yếu tố hình dáng.
- Về phong thủy: Tài sản thẩm định giá có mộ trên đất. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 không có bất lợi gì về mặt phong thủy nên 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 là khoảng 10% về yếu tố phong thủy.

❖ **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 **132.145.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có tổng diện tích đất ở là 1857,6m², trong đó:

+ Thừa phân chiết 41-1 có diện tích đất là 0,30 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} && \times \text{Đơn giá} \\ &= 0,30 \text{ m}^2 && \times \mathbf{132.145.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{39.643.500 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

+ Thừa phân chiết 43-1 có diện tích đất là 58,52 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} && \times \text{Đơn giá} \\ &= 58,52 \text{ m}^2 && \times \mathbf{132.145.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{7.733.125.400 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

+ Thừa phân chiết 44-1 có diện tích đất là 61,47 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} && \times \text{Đơn giá} \\ &= 61,47 \text{ m}^2 && \times \mathbf{132.145.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{8.122.953.150 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- + Thừa phân chiết 45-1 có diện tích đất là 61,55 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 61,55 m² x **132.145.000 VND/m²**
 = **8.133.524.750 VNĐ.**
- + Thừa phân chiết 46-1 có diện tích đất là 68,41 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 68,41 m² x **132.145.000 VND/m²**
 = **9.40.39.450 VNĐ.**
- + Thừa phân chiết 47-1 có diện tích đất là 1397,48 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 1397,48 m² x **132.145.000 VND/m²**
 = **184.669.994.600 VNĐ.**
- + Thừa phân chiết 47-1 có diện tích đất là 209,82 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 = 209,82 m² x **132.145.000 VND/m²**
 = **27.726.663.900 VNĐ.**

Lưu ý: Đối với diện tích đất không phù hợp quy hoạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

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)	Thành tiền làm tròn (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 1 trong bản vẽ	108,21	50,63%	6.175.000	338.308.000
2	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 2 trong bản vẽ	131,00	67,21%	8.173.000	719.593.000
3	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 4 trong bản vẽ	9,13	50,63%	5.563.000	25.715.000
4	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 5 trong bản vẽ	163,10	59,92%	5.563.000	543.669.000
5	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 6 trong bản vẽ	30,41	70,00%	2.500.000	53.218.000
6	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 7 trong bản vẽ	258,62	80,00%	8.821.000	1.825.030.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
7	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 8 trong bản vẽ	191,00	80,00%	8.173.000	1.248.834.000
8	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 9 trong bản vẽ	86,95	75,00%	6.175.000	402.687.000
9	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 10 trong bản vẽ	105,54	75,00%	6.175.000	488.782.000
10	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 11 trong bản vẽ	174,97	50,63%	5.563.000	492.811.000
11	Giá trị công trình xây dựng tại vị trí số 12 trong bản vẽ	28,10	70,00%	2.500.000	49.175.000
Tổng cộng					6.187.822.050

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa phân chiết số 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1; tờ bản đồ số 19 (bản đồ ĐCCQ 2005 phường Phú Thạnh), địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 và được phòng Quản lý đô thị quận Tân Phú kiểm tra ngày 01/11/2013	1857,55		
1	Thửa phân chiết 41-1			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	0,30	132.145.000	39.643.500
2	Thửa phân chiết 43-1			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất	58,52	132.145.000	7.733.125.400
2.2	Giá trị công trình xây dựng (10)	105,54		488.782.000
3	Thửa phân chiết 44-1			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất	61,47	132.145.000	8.122.953.150
3.2	Giá trị công trình xây dựng (9)	86,95		402.687.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
4	Thửa phân chiết 45-1			
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất	61,55	132.145.000	8.133.524.750
4.2	Giá trị công trình xây dựng (8)	191,00		1.248.834.000
5	Thửa phân chiết 46-1			
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất	68,41	132.145.000	9.040.039.450
5.2	Giá trị công trình xây dựng (7)	258,62		1.825.030.000
6	Thửa phân chiết 47-1			
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất	1397,48	132.145.000	184.669.994.600
6.2	Giá trị quyền sử dụng đất	209,82	132.145.000	27.726.663.900
6.3	Giá trị công trình xây dựng (1,2,4,5,6,11,12)			2.222.489.000
Tổng giá trị (VND)				251.653.766.750

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 251.653.767.000 VND.

Bảng chú: Hai trăm năm mươi một tỷ sáu trăm năm mươi ba triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.141/24/SaigonPA/HĐ ngày 02/08/2024 và phụ lục hợp đồng ngày 13/06/2025. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với diện tích đất không phù hợp quy hoạch, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Tổng quan tài sản



Công trình vị trí số 1



Công trình vị trí số 1



Công trình vị trí số 2



Công trình vị trí số 2



Công trình vị trí số 4



Công trình vị trí số 4



Công trình vị trí số 5



Công trình vị trí số 5



Công trình vị trí số 6



Công trình vị trí số 6



Công trình vị trí số 7



Công trình vị trí số 7



Công trình vị trí số 8



Công trình vị trí số 8



Công trình vị trí số 9



Công trình vị trí số 9



Công trình vị trí số 10



Công trình vị trí số 10



Công trình vị trí số 11



Công trình vị trí số 11

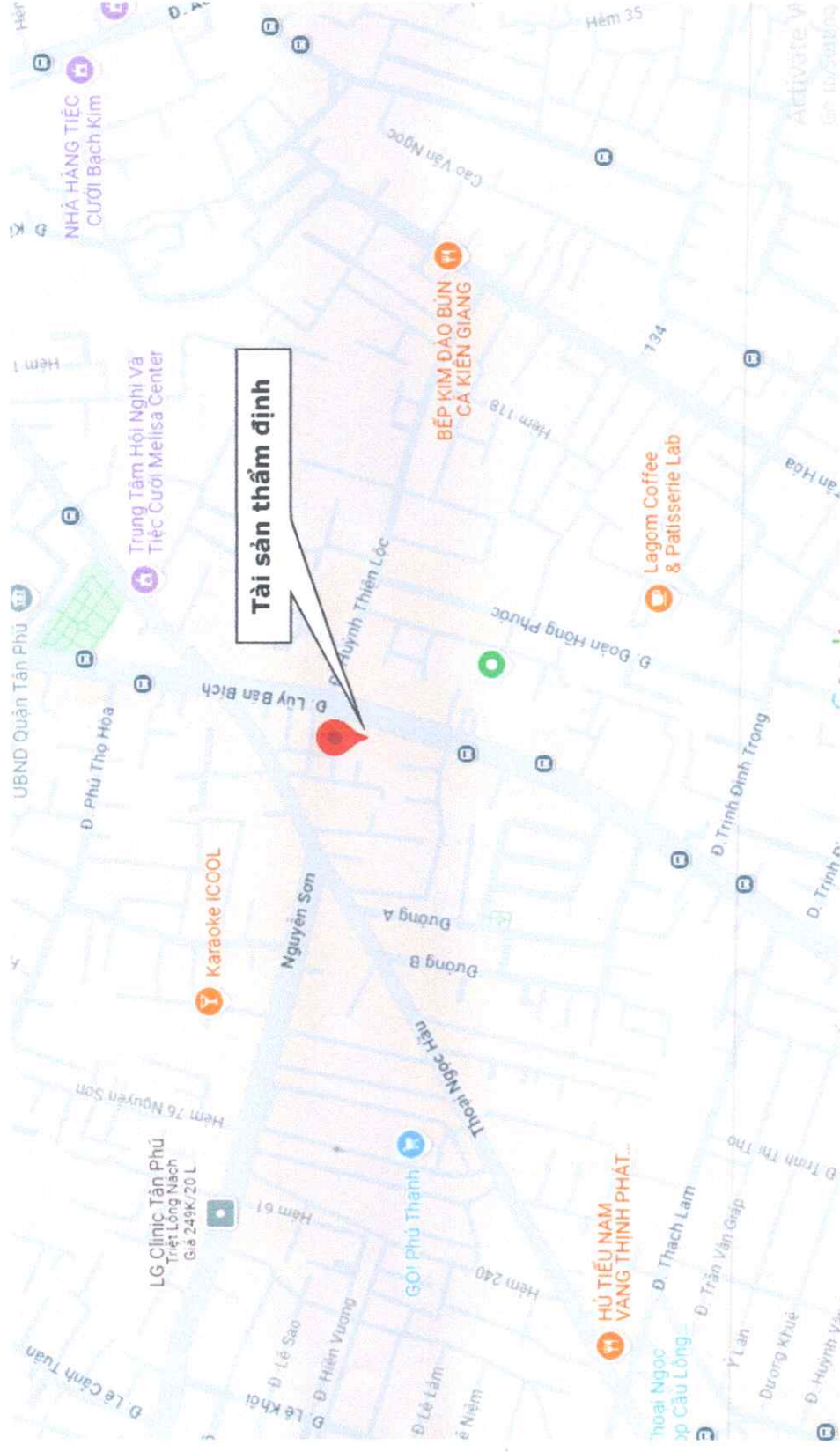


Công trình vị trí số 12



Công trình vị trí số 12

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Nguyễn Lưu Giang
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá : 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú
- Mục đích thẩm định giá: xét xử

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	28/3/2025	28/3/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	28/3/2025	28/3/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	29/3/2025	29/3/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	30/3/2025	30/3/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	31/3/2025	31/3/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tổ thẩm định giá

28/3/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 14 tháng 6 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Lục Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : PM ngày (thụ lý) PM

Tài sản thẩm định: Số 643 A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, HCM

Khách hàng: Ông Nguyễn Lưu Quang

Mục đích thẩm định: Xét giá Thời điểm thẩm định: 3/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: \

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm địnhĐã 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: p.p so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 251.653.766.750 đ

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 254.653.766.750 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 30 ngày 28 tháng 3 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

CV: Nguyễn Văn Phước

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Người thuê dịch vụ: Người có mặt và chứng nhận:

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:

Số 643A Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Vị trí: Mặt tiền đường Lũy Bán Bích (tuyến số 23m)
+ Phía sau giáp hẻm nhỏ xây tầng bit tầng số 1 tầng

- Đất:
+ Diện tích: 1857,55 m²
+ Chiều rộng mặt tiền: khoảng 40 m
+ Có mặt giáp đường

- Trên đất có CTXD là nhà ở

+ (10) Nhà 2 tầng: DT sàn 105,59 m²

(9) Nhà 1 tầng + ST: DT sàn 86,95 m²

(8) Nhà 3 tầng + ST: DT sàn 191 m²

(7) Nhà 3 tầng + ST: DT sàn 258,62 m²

(6) Nhà 2 tầng: DT sàn 108,21 m²

(5) Nhà 2 tầng: DT sàn 131 m²

(4) Nhà cấp 4: DT sàn 9,13 m²

(3) Nhà cấp 4: DT sàn 163,1 m²

(2) Nhà tầng chõ: DT sàn 30,41 m²

(1) Nhà cấp 4: DT sàn 106,97 m²

(12) Nhà tầng chõ: DT sàn 28,1 m²

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 10... giờ 00... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Văn Phước


Lê Đức Quang


Võ Thị Kim Cú (Người hướng dẫn)
(Người chứng kiến)


Nguyễn Thị Bình

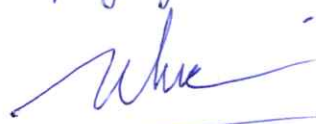
Đức

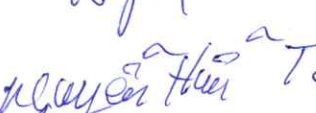
Nguyễn Thanh Đức


Nguyễn Thị Bền


Đinh Thị Hồng


Nguyễn Thị Kim Tươi


Nguyễn Lâm Giang


Nguyễn Thị Tài


Nguyễn Thị Lệ

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Sang Võ - 0909077247

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 14.210.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 13.941.307.100 VNĐ hoặc 202.048.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-luy-ban-bich-phuong-hiep-tan/-253-p-q-phu-dt-4-25x22m-gia-14-5-ty-pr42840563>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 69m²
- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Hiệp Tân, Tân Phú, Hồ Chí Minh
- 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: Nhà phố Cấp nhà: 3 Năm xây dựng: Số tầng: Nhà cấp 4
- Diện tích xây dựng: 69m²
Diện tích sàn xây dựng:
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

29/3/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Nguyễn Tiến - 0869.953.131

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 17.542.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 17.152.590.000 VNĐ hoặc 201.795.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://alohadat.com.vn/mat-tien-luy-ban-bich-tan-phu-dt-5x17m-17-x-ty-kinh-doanh-da-nganh-nghe-16488220.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 85m²

- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 05m - 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: Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà Trệt + lửng

Diện tích sàn xây dựng: 100m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

29/3/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Trương - 0938.993.681

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 3/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 22.442.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 20.483.824.000 VNĐ hoặc 193.244.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://alonhadat.com.vn/-mat-tien-luy-ban-bich-tan-phu-106m2-4-1-x->

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 106m²
- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Mặt tiền Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh
- 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: Nhà phố Cấp nhà: 3 Năm xây dựng: Số tầng: Nhà 5 tầng
- Diện tích xây dựng: 440m²
- Diện tích sàn xây dựng:
- Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang

29/3/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không)

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Hoà - 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

Trang chủ > Căn bán > Bán nhà > Bán nhà Hồ Chí Minh > Bán nhà Tân Phú > Bán nhà Phú Thạnh > Bán nhà Lũy Bán Bích

Mặt tiền LUY BẮN BÍCH- TÂN PHÚ- DT 5x17m- 17.x Tỷ kinh doanh đa ngành nghề

Ngày đăng: Hôm qua

*** Mặt tiền LUY BẮN BÍCH- TÂN PHÚ- DT 5x17m- 17.x Tỷ kinh doanh đa ngành nghề.

- Hiện trạng: Trệt + lửng đang cho thuê 20Triệu/ tháng.
- Phù hợp xây mới: trệt + hầm + lửng + 5 lầu + sân thượng.
- Vị trí Vip kinh doanh tốt.
- Giá còn thương lượng.

Anh chị quan tâm thông tin bất động sản trên alo em Tiến!

Giá: 17,9 tỷ **Diện tích: 85 m²**

Địa chỉ tài sản: Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	16488220	Hướng	-	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn 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	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	17m	Số phòng ngủ	2	Chính chủ	---

Hình ảnh

Thông tin liên hệ

Nguyễn Tiến
0869.953.131

Chuyên nhà mặt tiền kinh doanh khu vực Tân Phú, Tân Bình. Nhà thật giá trị thật. Nói không với nhà ảo

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 179 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán Nhà mặt tiền

Hồ Chí Minh Quận Tân Phú

----- Diện tích ----- ----- Giá -----

----- Hướng -----

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà mặt tiền tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1 Bán nhà Quận 2

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Hoà - 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

PHÒNG KINH

Ngày đăng: 27/05/2025

MT LUY BẮN BÍCH - 106m2 XÂY 6 TẦNG THANG MÁY TỌA CỘT CÓ WC RIÊNG - CHỦ TỰ XÂY TẦM HUYẾT - KINH DOANH R&B HAY TÒA NHÀ VOUCHER 22.9 Tỷ FIX MẠNH CHO AI THIÊN CHỈ - ĐÃ GIẢM TỪ 34 Tỷ =22.9 Tỷ

☒ Vị trí siêu đẹp, yên tĩnh, An Ninh, d

☒ Tiện ích xung quanh: Cái gì cũng có, Trường học, Siêu Thị, Bệnh Viện đầy đủ.

☒ Diện tích vs Kết cấu: 4.1*26 A4 106m2 6 TẦNG 1 trệt 1 Lững 4 Lầu Tổng 9 PHÒNG CÓ WC Riêng tổng có 10 WC.

☒ VÊ PHẦN NỘI THẤT thiết bị anh em có thể nhìn hình vì độ hoành thiên rất khó để mô tả. quá xuất sắc

Kết

Giá: 22,9 tỷ **Diện tích: 106 m²**

Địa chỉ tài sản: Đường Lũy Bán Bích, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	15761193	Hướng	-	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bán	Đường trước nhà	25m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	4.2m	Số lầu	6	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	9	Chính chủ	---

Thông tin liên hệ

trương lê trưc
0938.993.681

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 133 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán Nhà mặt tiền

Hồ Chí Minh Quận Tân Phú

----- Diện tích ----- ----- Giá -----

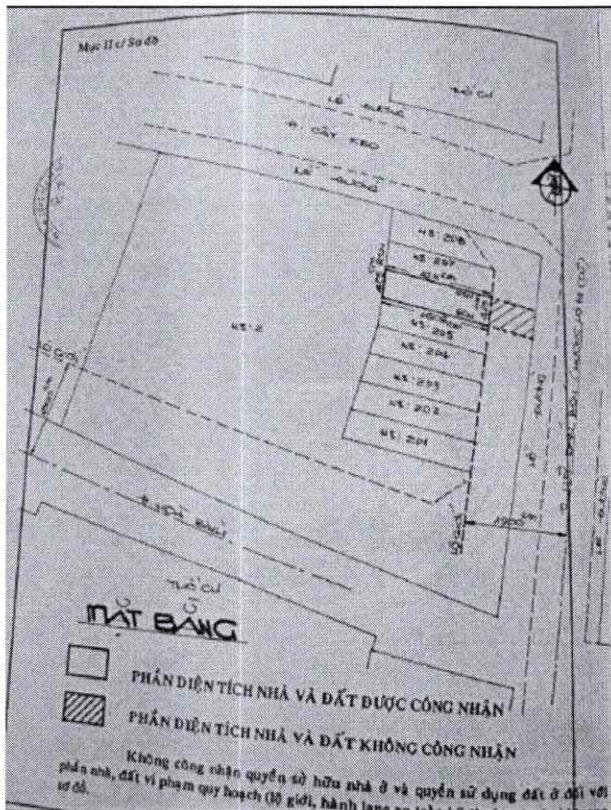
----- Hướng -----

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

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



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

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở		
Họ: PHAN VĂN PHƯƠNG	SINH NĂM: 1954	QUÊ: 020174526
Họ: NGUYỄN VĂN TÙNG	SINH NĂM: 1953	QUÊ: 020176209

Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở	
a) Nhà ở: Địa chỉ: 206 Lũy Bán Bích, Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh Tổng diện tích sử dụng: 69 m² Diện tích xây dựng: 69 m² Kết cấu nhà: Trồng gạch, mái tôn Số tầng: 01	b) Đất ở: Thửa đất số: 3-1065 Tờ bản đồ số địa chính: 100-1-19-10-10 Diện tích: 69 m² Hình thức sử dụng: Riêng 69 m² Cộng 0 m²

Mục III - Mục IV, Mục V ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Ngày **16** tháng **5**, năm **2000**
T.M Ủy ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Họ và tên gốc: **8790/2000**
(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

VŨ MƯỜNG VIỆT

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-luy-ban-bich-phuong-hiep-tan/-253-p-q-phu-dt-4-25x22m-gia-14-5-ty-pr42840563

batdongsan

Số giảm siêu sâu
Ưu tiên bất
Top đầu

Voucher có mệnh giá cố định
10.000Đ

Đẩy tin ngay

Bán / Hộ Chi Minh / Tân Phú / Nhà mặt phố tại đường Lũy Bán Bích

Bán nhà 253 Lũy Bán Bích, P.Hiệp Tân, Q. Tân Phú (DT 4.25x22m giá 14.5 tỷ)

Đường Lũy Bán Bích, Phường Hiệp Tân, Tân Phú, Hồ Chí Minh

Mức giá: **14,5 tỷ**
~155,91 triệu/m²

Diện tích: **93 m²**
1 tầng

Phòng ngủ: **2 PN**



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

Xem lịch sử giá >



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.

Thông tin mô tả

Bán nhà mặt tiền kinh doanh sầm uất 253 Lũy Bán Bích, Hiệp Tân, Q. Tân Phú

- DT 4.25x22m

- Nhà cấp 4 vị trí cực đẹp gần ngã tư Hoà Bình, khu kinh doanh mua bán sầm uất, tuyến đường tập trung đầy đủ thương hiệu...

- Giá 14.5 tỷ thương lượng

Liên hệ: 0909 077 *** **Hiện số** Sang Võ

Hình ảnh thật, thông tin chính xác

Làm việc trực tiếp chủ nhà.

Môi giới chuyên nghiệp

Sang Võ - Bds
Phúc Nguyên

Tham gia Batdongsan: **8 năm**

Tin đăng đang có: **40**

Có 2 tin nhà mặt phố cùng phường Hiệp Tân, quận Tân Phú

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0909 077 * - Hiện số**

Bất động sản nổi bật

Bán đất Thạnh Xuân

Bán nhà Phường 7 Phú Nhuận

Bán nhà Lê Trung Đình

Cho thuê nhà mặt tiền Lũy Bán Bích

Căn hộ Moonlight Boulevard

Căn hộ T2 Kí Trùng

Activate W
Go to Settings

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 10444/2024/TATP - TLD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 7 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH
THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào Điều 97, Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014;

Sau khi xem xét đơn yêu cầu thẩm định giá của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 592/2010/TLST-DS ngày 29/12/2010 về việc: “Tranh chấp về thừa kế”, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Dũng (Mất năng lực hành vi dân sự). Người giám hộ của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lưu Giang, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: 641 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn An Trinh (Chết ngày 16/6/2007). Địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

- Ông Nguyễn Thành Triệu (chồng - chết năm 2009).
- Ông Nguyễn Thành Đồng, sinh năm 1974;
- Bà Nguyễn Thị Hồng Oanh, sinh năm 1980;
- Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Tươi, sinh năm 1978;

Địa chỉ: 90/21 Lê Vĩnh Hòa, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm, sinh năm 1969. Địa chỉ: Scgutzentrasse 3361387 Friedrichsdorf Hessen Germany. Có người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2009)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Lâm (Chết năm 2017). Địa chỉ cư trú cuối cùng: 192/6 Nguyễn Thái Sơn, Phường 4, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lâm:

- Ông Nguyễn Văn Cọc, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 246/10 Nguyễn Thái Sơn, Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Cọc: Bà Đinh Thị Hồng, sinh năm 1957. Địa chỉ: Số 246/10 Nguyễn Thái Sơn, Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2023)

- Bà Nguyễn Thị Bền, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số 246/12 Nguyễn Thái Sơn, Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Thường trú: 113/11 Lê Lợi, Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Tịnh, sinh năm 1965. Địa chỉ: 246/14 Nguyễn Thái Sơn, Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Thường trú: 192/6A Nguyễn Thái Sơn, Phường 4, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị Chức, chết năm 2018. Có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là:

+ Ông Nguyễn Hữu Lộc, sinh năm 1971. Địa chỉ: 125 Quách Đình Bảo, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Thanh Đức, sinh năm 1972. Địa chỉ: 125 Quách Đình Bảo, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Hữu Tài, sinh năm 1974. Địa chỉ: 125 Quách Đình Bảo, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Võ Thị Kim Cừ, sinh năm 1969. Địa chỉ: 125 Quách Đình Bảo, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Võ Thanh Hùng, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp Phú Lợi, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Người đại diện hợp pháp của ông Võ Thanh Hùng: Bà Võ Thị Kim Cừ (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023)

+ Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên, sinh năm 1976. Địa chỉ: 1316-14 Dalgubeol-daero, Dalseo-gu, Daegu Metropolitan City (lgok-dong, Sart House 1 307 (lgok-dong).

2. Bà Nguyễn Thị Chóc (Chết năm 2020). Địa chỉ: 249/2/5 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Chóc:

- Bà Nguyễn Thị Tiên, sinh năm 1953. Địa chỉ: 294/2/6 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn Hùng, sinh năm 1956. Địa chỉ: 294/2/2 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Phượng, sinh năm 1959. Địa chỉ: 294/2/8 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim Hòa, sinh năm 1961. Thường trú: 216/2F Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: 294/2/5 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1966. Địa chỉ: 647 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Mẫn, sinh năm 1965. Địa chỉ: 242/32A Phạm Văn Hai, Phường 5, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Thành Tâm, sinh năm 1976. Địa chỉ: Địa chỉ: 294/2/12 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thị Kim Hoa, sinh năm 1974. Địa chỉ: Địa chỉ: 294/2/5 Phú Thọ Hòa, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tiên, ông Nguyễn Văn Hùng, bà Nguyễn Thị Phụng, bà Nguyễn Thị Kim Hoa, ông Nguyễn Văn Minh, bà Nguyễn Thị Mẫn, ông Nguyễn Thành Tâm là: Bà Nguyễn Thị Kim Hòa, sinh năm 1961 (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2023).

Sau khi xem xét các tài liệu liên quan. Xét, việc thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Trung cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, Mã số thuế: 0309509811, trụ sở: Số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thẩm định giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất tại số 141A Hương Lộ 14, Phường 18, quận Tân Bình (thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 1, bản đồ chính P.18 Q.Tân Bình cũ) nay là 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà – đất ngày 23/10/2013, nội dung chứng thư thể hiện rõ giá trị nhà đất theo từng thửa 41, 43, 44, 45, 46, 47 thể hiện trên bản đồ. Không thẩm định giá trị phần đất diện tích 105,42 m² đã giải tỏa để thực hiện dự án nâng cấp, mở rộng Đường Lũy Bán Bích. (Đính kèm Bản vẽ hiện trạng nhà – đất ngày 23/10/2013).

2. Người giám hộ của nguyên đơn phải đóng tạm ứng chi phí ký hợp đồng thẩm định giá với đơn vị thẩm định giá. Người giám hộ của nguyên đơn liên hệ và ký kết hợp đồng với Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định này. Hết thời hạn này, nguyên đơn không cung cấp hợp đồng thẩm định giá cho Tòa án mà không có lý do chính đáng thì Tòa án xem xét giải quyết đơn khởi kiện, của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

2. Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thực hiện việc thẩm định theo quy định của pháp luật và thông báo kết quả cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ : Số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Thành, Quận 1 (Liên hệ Thẩm phán Doãn Thị Kim Thúy hoặc Thư ký Đào Thị Lành: ĐT: 093.896.7054)./.

Nơi nhận:

- Công ty SaiGon PA;
- Các đương sự;
- Lưu.

584-D55T-29-12-16



Nguyễn Văn Đồng



THẨM PHÁN

Doãn Thị Kim Thúy

+ DI xây dựng :
* Tầng 1 : = 163,10 m2
Tổng DT sân XD : = 163,10 m2

+ DI xây dựng :
* Tầng 1 : = 30,41 m2
Tổng DT sân XD : = 30,41 m2

+ DI xây dựng :
* Tầng 1 : = 67,58 m2
* Tầng 2 : = 54,42 m2
* Tầng 3 : = 54,42 m2
* Ban công : = 4,98 m2
* Ô che c. thang : = 21,35 m2
* Sân thượng : = 55,87 m2
Tổng DT sân XD : = 258,62 m2

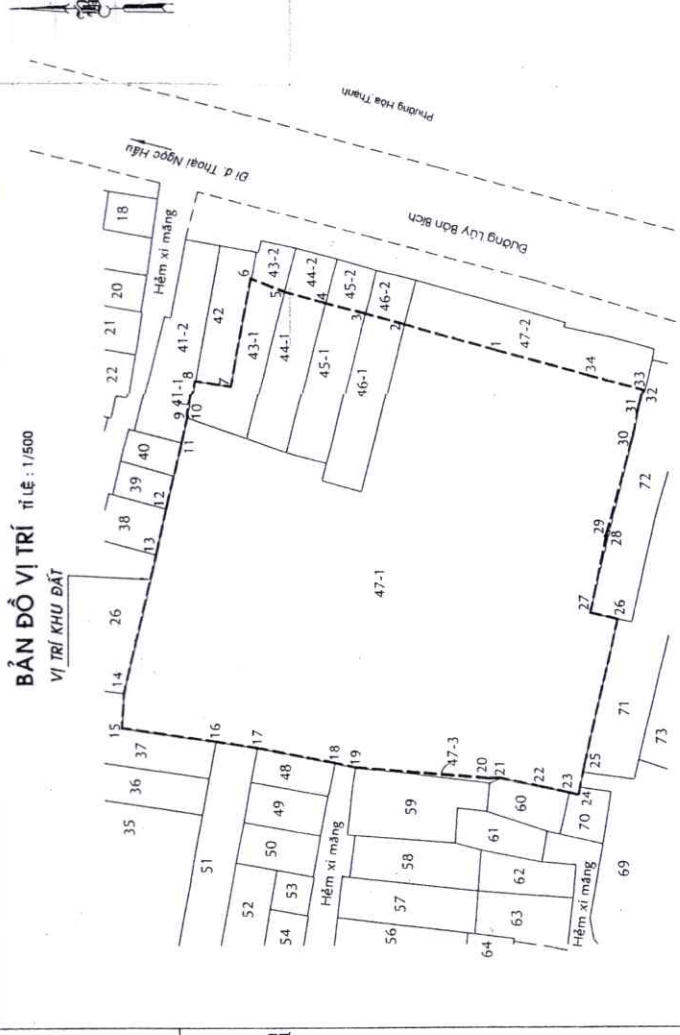
+ DI xây dựng :
* Tầng 1 : = 174,97 m2
Tổng DT sân XD : = 174,97 m2

+ DI xây dựng :
* Tầng 1 : = 28,10 m2
Tổng DT sân XD : = 28,10 m2

+ Diện tích mộ : = 11,56 m2

+ Diện tích lối đi : = 55,17 m2
(Sân + Lối đi
nhà Ông Nguyễn Văn Đồng)

CƠ ANH
BẢN VẼ
CHÍNH SẮC 1/3



RANH GIỚI ĐO VẼ DO CHỦ SỬ DỤNG HƯỚNG DẪN

PHẦN XÁC NHẬN QUY HOẠCH CỦA PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN TÂN PHÚ

BẢN VẼ CHỈ GHI NHẬN HIỆN TRẠNG, KHÔNG CÓ GIÁ TRỊ XÁC NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ - QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ SỐ NHÀ

- 1- Quy hoạch sử dụng đất :
 - Đất ở hiện hữu cải tạo (QĐ số 3959/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND Q.Tân Phú). Ngày: 01/11/2013
- 2- Quy hoạch giao thông :
 - Đường Lũy Bán Bích lộ giới : 23m (QĐ số 3959/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND Q.Tân Phú).
 - Hẻm 137/13 đường Thoại Ngọc Hầu lộ giới : 6m (QĐ số 7196/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND Q.TP).
- * THUA ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH LỚN, PHẢI LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỈ LỆ 1 / 500 TRƯỚC KHI TÁCH THUA.

KIỂM TRA QUY HOẠCH

Nguyễn Thị Kim Nhân

Dương Kim Liên

Phạm Trí Đạt

KIỂM TRA KỸ THUẬT

KI. TRƯỞNG PHÒNG

PH. TRƯỞNG PHÒNG

TH. THIÊN LỘC

BẢN VẼ HIỆN TRẠNG NHÀ - ĐẤT

Số nhà : 643A - Đường : Lũy Bán Bích
Phường : Phú Thạnh - Quận : Tân Phú

MẶT BẰNG - VỊ TRÍ

ĐO - VẼ

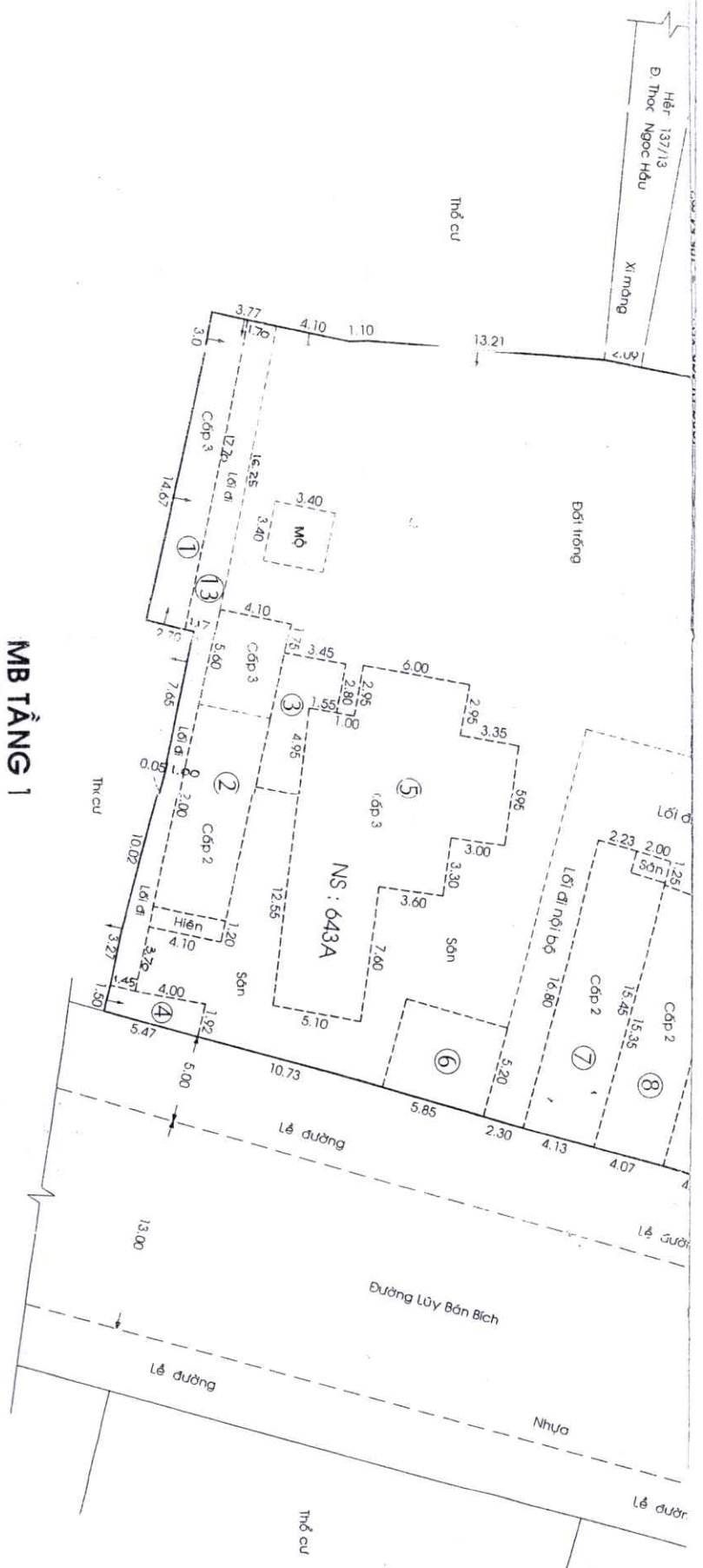
Ngày : 23 / 10 / 2013

CHỦ NHÀ

Trần Trọng Nam

Nguyễn Văn Đồng

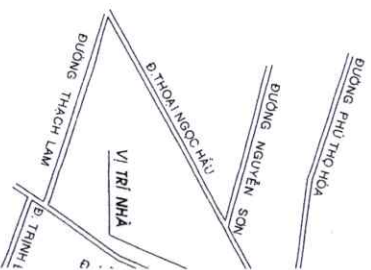
KTS. VU Tuấn Anh



MB TẦNG 1

Tỉ lệ: 1/250

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN



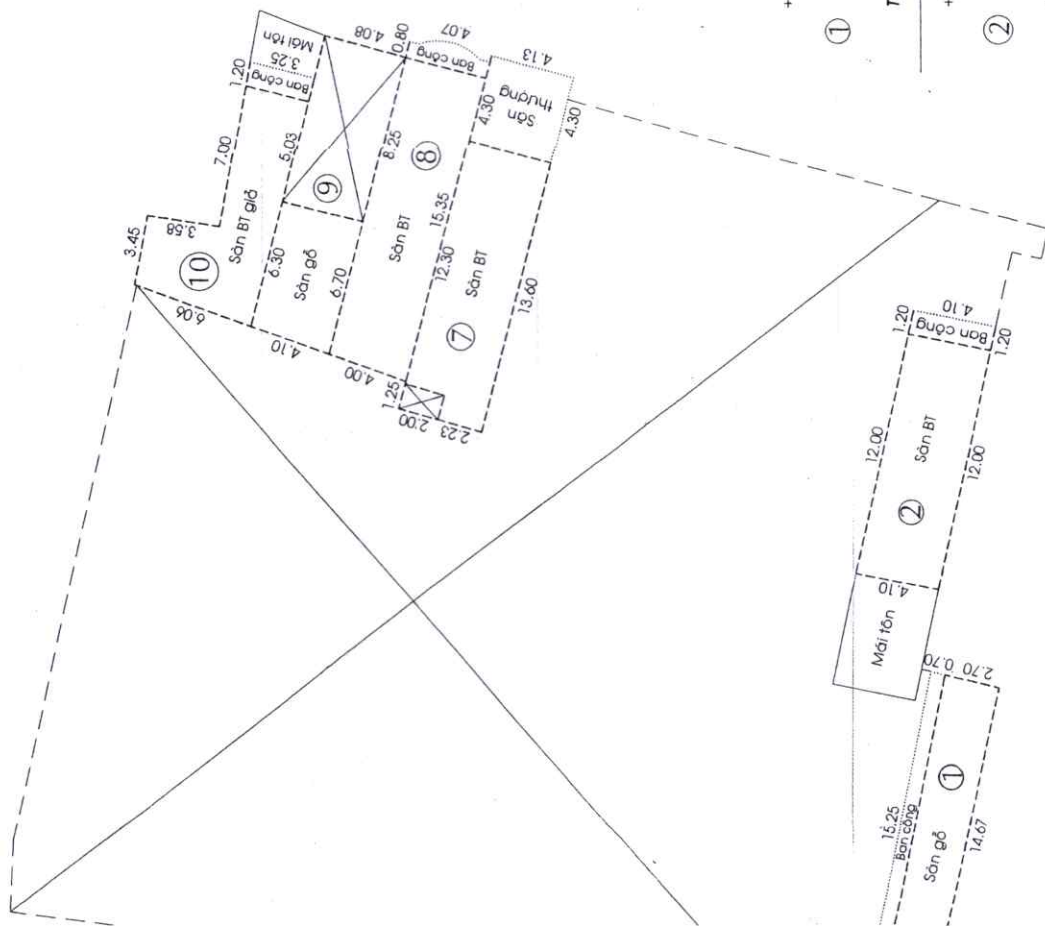


BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Loại độ		Y	Cạnh (m)
	X			
1	1192278,02	596655,29	9,44	
2	1192288,08	596657,96	4,13	
3	1192292,07	596659,04	4,07	
4	1192296,00	596660,08	4,08	
5	1192299,92	596661,20	3,49	
6	1192303,16	596662,49	10,75	
7	1192305,16	596651,93	3,58	
8	1192308,69	596652,51	3,45	
9	1192309,36	596649,13	0,11	
10	1192309,26	596649,09	2,59	
11	1192309,86	596646,57	6,76	
12	1192311,45	596640,00	4,66	
13	1192312,46	596635,45	13,81	
14	1192315,53	596621,99	3,61	
15	1192315,74	596618,39	9,23	
16	1192306,61	596617,04	4,06	
17	1192302,60	596616,40	7,75	
18	1192294,99	596614,91	2,09	
19	1192292,95	596614,46	13,21	
20	1192279,78	596613,31	1,10	
21	1192278,68	596613,32	4,10	
22	1192274,68	596612,45	2,83	
23	1192271,92	596611,83	0,94	
24	1192271,01	596611,59	3,05	
25	1192270,43	596614,59	14,67	
26	1192267,20	596628,90	2,72	
27	1192269,84	596629,53	7,65	
28	1192268,28	596637,02	0,05	
29	1192266,32	596637,03	10,02	
30	1192265,71	596646,70	3,27	
31	1192265,01	596649,89	1,27	
32	1192264,70	596651,31	0,25	
33	1192264,64	596651,37	5,47	
34	1192269,91	596652,83	9,44	
1	1192279,02	596655,29		

Vi trí - kết cấu nhà - đất :

Nhà thuộc đường :	Lũy Bán Bích			
Kết cấu :	Nhựa			
Loại nhà :	Liên kế - cấp 2 + 3			
Kết cấu :	Tường	Sàn	Mái	
	Gạch	BT + Gỗ	BT + Tôn	
Số tầng :	3 + Sân thượng			
Diện tích :				
- DTKv :	=	1.631,79 m2		
+ DT sân :	=	1.040,30 m2		
+ DT xây dựng :				
• Tầng 1 :	=	791,49 m2		
• Tầng 2 :	=	284,56 m2		
• Tầng 3 :	=	103,91 m2		
• Ban công :	=	29,44 m2		
• Ô che c. thang :	=	21,35 m2		
• Sân thượng :	=	71,40 m2		
Tổng DT sân XD :	=	1.302,15 m2		



BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH

Thứ a	Thứ a gốc	Diện tích (m ²)	Thứ a phân chia	Xin sử dụng	Diện tích (m ²) Còn lại
	41	79,20	41-1	0,30	
			41-2		78,90
	43	72,80	43-1	58,52	
			43-2		14,28
	44	80,30	44-1	61,47	
			44-2		18,83
	45	79,80	45-1	61,55	
			45-2		18,25
	46	86,60	46-1	68,41	
			46-2		18,19
	47	1718,90	47-1	1607,30	
			47-2		107,60
	47	1718,90	47-3		4,00
CỘNG:					1.857,55 m ²

+ DT xây dựng :

- | | |
|-------------------------|-----------------------------|
| • Tầng 1 : | 60,90 m ² |
| • Tầng 2 : | 60,90 m ² |
| • Tầng 3 : | 49,49 m ² |
| • Ban công : | 4,18 m ² |
| • Sân Thượng : | 15,53 m ² |
| Tổng DT sàn XD : | 191,00 m² |

+ DT xây dựng:

- Tầng 1 : = 60,43 m²
 • Tầng lửng : = 26,52 m²
 Tổng DT sàn XD : = 86,95 m²

+ DT xây dựng:

- | | | |
|--------------|---|----------------------|
| * Tầng 1 : | = | 56,69 m ² |
| * Tầng 2 : | = | 44,96 m ² |
| * Ban công : | = | 3,80 m ² |

+ DT xón duna :

- | | | |
|-------------------------|----------|------------------|
| * Tầng 1 : | = | 48,37 m2 |
| * Tầng 2 : | = | 48,37 m2 |
| * Ban công : | = | 11,47 m2 |
| Tổng DT sàn XD : | = | 108,21 m2 |

+ DT xây dựng :

- | | | |
|-------------------------|----------|------------------|
| * Tổng 1 : | = | 76,88 m2 |
| * Tổng 2 : | = | 49,20 m2 |
| * Ban công : | = | 4,92 m2 |
| Tổng DT sàn XD : | = | 131,00 m2 |

+ DT xây dựng:

- | | |
|------------------|------------|
| * Tầng 1 : | = 20,84 m2 |
| Tổng DT sàn XD : | = 20,84 m2 |
- + DT xây dựng :

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.141/24 /SaigonPA/HĐ

- Căn cứ hợp đồng số: A.141/24 /SaigonPA/HĐ ký ngày 02/08/2024 giữa Nguyễn Lưu Giang và Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào thoả thuận của các bên.

Hôm nay, ngày 13 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.141/24 /SaigonPA/HĐ ký ngày 02/08/2024(sau đây gọi tắt là **hợp đồng chính**), gồm :

BÊN A : **NGUYỄN LƯU GIANG**

Địa chỉ : 641 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Điều 1 của hợp đồng chính như sau.

Điều chỉnh mục 1 thành nội dung:

Giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất tại số 141A Hương Lộ 14, phường 18, quận Tân Bình (thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính P.18 quận Tân Bình cũ) nay là 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng nhà - đất số 927S/2013 HĐĐV-TP do công ty TNHH Khảo sát & Thiết kế ADEC đo vẽ ngày 23/10/2013 tại thửa phân chiết 41-1, 43-1, 44-1, 45-1, 46-1, 47-1 thể hiện trên bản đồ có tổng diện tích đất là 1857,55 m².

Điều chỉnh mục 3 Điều 1 thành nội dung:

- Thẩm định giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định là đất ở có tổng diện tích đất là 1857,55 m².
- Giá trị tài sản ước tính trong điều kiện chưa xem xét đến nghĩa vụ tài chính về đóng tiền sử dụng đất (nếu có).

Điều 2: Điều chỉnh Mục 1 Điều 6 của hợp đồng chính như sau.

- Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu trên tại Điều 1 của Hợp đồng là: 38.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba mươi tám triệu đồng)
- Phí trên chưa bao gồm thuế VAT.

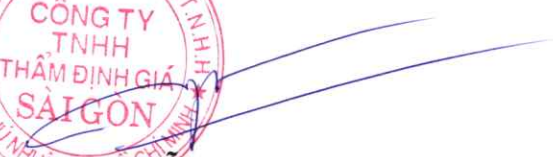
Điều 3: Phụ lục này là một bộ phận không tách rời của hợp đồng chính, có hiệu lực kể từ khi các bên ký kết. Các nội dung được bổ sung, điều chỉnh của hợp đồng chính có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng của phụ lục này. Các nội dung khác của hợp đồng chính không thay đổi.

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


Nguyễn Lưu Giang

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;
- Căn cứ Luật Giá 2024 ngày 30/06/2024;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài Chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2023 tại doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- 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 02 tháng 8 năm 2024, 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):

Ông/bà: **NGUYỄN LƯU GIANG**

Sinh năm: 1973

Địa chỉ: 641 Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh.

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà **Nguyễn Thị Diệu Vi**

Chức vụ: **Giám đốc**

Sau khi trao đổi và 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 là nhà, đất:

Giá trị trên đất và tài sản gắn liền trên đất đối với nhà đất tại số: 141A Hương Lộ 14, phường 18, Quận Tân Bình, TP. HCM (thuộc thửa 218, tờ bản đồ số 1, bản đồ địa chính P.18, Q. Tân Bình cũ) nay là số 643A Lũy Bán Bích, phường Phú Thạnh, Q. Tân Phú, TP. HCM theo bản vẽ hiện trạng nhà đất ngày 23/10/2013 tại thửa 41, 43, 44, 45, 46, 47 thể hiện trên bản đồ.

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

- Quyết định số: 10444/2024/TATP-TLĐ của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/7/2024.
- Bản vẽ hiện trạng nhà – đất số: 927.5/2013 ngày 23/10/2013



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

- Phục vụ cho việc xét xử của Tòa Án

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 (hai) 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 (hai) 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.

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

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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.

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

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

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

Số tài khoản : 6321205334696

Tên tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

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).

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

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

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

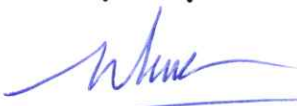
3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

ĐẠI DIỆN BÊN A


Nguyễn Lưu Giang

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI