

△△ Số chứng thư: 012/2025/A.143 (Số hợp đồng: A.175/25/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Đinh Hồng Hà

△△ Địa chỉ: 75 Đường 6, KP3, phường Tăng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh

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

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh).

△△ Ngày phát hành chứng thư: 08/09/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Đình Hồng Hà.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.175/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Đình Hồng Hà;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.143 ngày 08/09/2025 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.143 ngày 08/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Đình Hồng Hà
- Địa chỉ: 75 Đường 6, KP3, Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, Tp.HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh)

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 04/09/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh)	11282,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông (ước tính)	3233,0	365.000	1.180.045.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở	8049,0	3.791.000	30.513.759.000
Tổng giá trị (VND)				31.693.804.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 31.693.804.000 VND.

Bằng chữ: Ba mươi một tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu tám trăm lẻ bốn 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.175/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích thuộc quy hoạch giao thông, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo quyết định số 25/2022/ QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 và quyết định số 20/2024/ QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Qua khảo sát thực tế, không có sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định bị rào chắn không thể vào khảo sát hiện trạng bên trong tài sản. Qua đối chiếu vị trí tài sản trên TTQH và bản đồ vệ tinh, 1 phần thửa đất đã được xây dựng kho bãi, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.

- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư 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.143 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 Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUO.CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐQT



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM (nay là phường Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh).
- 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 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ông Đinh Hồng Hà
- Địa chỉ: 75 Đường 6, KP3, Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, Tp.HCM (nay là phường Tăng Nhơn Phú, TP Hồ Chí Minh)

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 04/09/2025.

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 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 38/2019/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 38/2019/ QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo quyết định số 25/2022/ QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 và quyết định số 20/2024/ QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- 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.175/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Đinh Hồng Hà;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 082579, sổ vào sổ cấp GCN: CS05503 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 13/06/2018.
- Sơ đồ quy hoạch thửa đất do khách hàng cung cấp;
- 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 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đất rộng khoảng 4m. Vị trí tài sản cách đường Phạm Hồng Thái và đường Nguyễn Huệ khoảng 160m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 11282 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới: khoảng 3233 m²;
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở: khoảng 8049 m²;
 (Theo sơ đồ quy hoạch thửa đất do khách hàng cung cấp)
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm;
- Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2047;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối (hình cổ chai).
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát thực tế, không có sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định bị rào chắn không thể vào khảo sát hiện trạng bên trong tài sản. Qua đối chiếu vị trí tài sản trên TTQH và bản đồ vệ tinh, 1 phần thửa đất đã được xây dựng kho bãi, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và đất giao thông (nguồn: app TTQH Bà Rịa Vũng Tàu và sơ đồ quy hoạch thửa đất do khách hàng cung cấp)

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

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 08/2025	Đã bán 02/2025	Rao bán tháng 08/2025
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	CLN	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT + CLN
5	Vị trí	Hẻm đường Phạm Hồng Thái, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)	2 mặt hẻm đường Nguyễn Huệ, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)	Hẻm đường Hồ Đắc Di, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)	Hẻm đường Hồ Đắc Di, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	9,90m	10,0m	10,0m	6,0m
7	Quy mô diện tích	11282,0m ²	2928,6m ²	2368,0m ²	2984,6m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm đất rộng khoảng 4m	Hẻm bê tông rộng khoảng 6m	Hẻm trải đá rộng khoảng 3-4m	Hẻm bê tông rộng khoảng 6m
9	Hình dáng	Không cân đối (hình cổ chai)	Không cân đối (hình cổ chai)	Không cân đối (hình cổ chai)	Không cân đối (hình cổ chai)
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)		15.000.000.000	11.676.000.000	20.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.700.000.000	11.676.000.000	18.400.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		1.282.882.500	800.231.250	3.592.071.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		4.581.000	4.593.000	4.961.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Thái Bảo 0775959875	Hoàng Tuấn 0942477264	Thiên Đức 0933456138

❖ **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)		4.581.000	4.593.000	4.961.000
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		4.581.000	4.593.000	4.961.000
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		4.581.000	4.593.000	4.961.000
3	Vị trí	Hẻm đường Phạm Hồng Thái, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)	2 mặt hẻm đường Nguyễn Huệ, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)	Hẻm đường Hồ Đắc Di, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)	Hẻm đường Hồ Đắc Di, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-229.050	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.351.950	4.593.000	4.961.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	9,90m	10,0m	10,0m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	1,30%
	Mức điều chỉnh		0	0	64.493
	Giá trị sau điều chỉnh		4.351.950	4.593.000	5.025.493
5	Quy mô diện tích	11282,0m ²	2928,6m ²	2368,0m ²	2984,6m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,44%	-11,14%	-10,37%
	Mức điều chỉnh		-478.256	-511.660	-514.456
	Giá trị sau điều chỉnh		3.873.694	4.081.340	4.511.037
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm đất rộng khoảng 4m	Hẻm bê tông rộng khoảng 6m	Hẻm trải đá rộng khoảng 3-4m	Hẻm bê tông rộng khoảng 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	-3%	-10%
	Mức điều chỉnh		-458.100	-137.790	-496.100
	Giá trị sau điều chỉnh		3.415.594	3.943.550	4.014.937
7	Hình dáng	Không cân đối (hình cổ chai)	Không cân đối (hình cổ chai)	Không cân đối (hình cổ chai)	Không cân đối (hình cổ chai)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.415.594	3.943.550	4.014.937
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		3.415.594	3.943.550	4.014.937
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.415.594	3.943.550	4.014.937
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.791.360		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-10%	4%	6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.791.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.165.406	649.450	1.075.049
	Số lần điều chỉnh		3	2	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 10,4%	3,0% - 11,1%	1,3% - 10,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.165.406	-649.450	-946.063

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

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

- ❖ Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định nằm tiếp giáp 1 mặt hẻm đường Phạm Hồng Thái, tương đồng với tài sản so sánh 2, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp 2 mặt hẻm đường Nguyễn Huệ 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 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- ❖ Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là khoảng 9,9m, tương đồng với tài sản so sánh 1, 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là khoảng 6m 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 3 khoảng 1,3% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- ❖ Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 11282m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 2928,6m², 2368m², 2984,6m² 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 10,44%, 11,14%, 10,37% về yếu tố quy mô diện tích.
- ❖ Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp hẻm đất rộng khoảng 4m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp lần lượt là hẻm bê tông rộng khoảng 6m, hẻm trải đá rộng khoảng 3-4m, hẻm bê tông rộng khoảng 6m, 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, SaigonPA 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 10%, 3%, 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **3.791.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở là 8049 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 8049 m² x 3.791.000 VND/m²
 = **30.513.759.000 VNĐ.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 38/2019/ QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo quyết định số 25/2022/ QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 và quyết định số 20/2024/ QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm vị trí 1 : 365.000 VND/m²
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông là khoảng 3233m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 3233m² x 365.000 VND/m²
= **1.180.045.000 VND**

❖ Ghi chú: đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 38/2019/ QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo quyết định số 25/2022/ QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 và quyết định số 20/2024/ QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

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 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh)	11282,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất giao thông (ước tính)	3233,0	365.000	1.180.045.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch đất ở	8049,0	3.791.000	30.513.759.000
Tổng giá trị (VND)				31.693.804.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 31.693.804.000 VND.

Bảng chữ: Ba mươi một tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu tám trăm lẻ bốn 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.175/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích thuộc quy hoạch giao thông, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo quyết định số 25/2022/ QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 và quyết định số 20/2024/ QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- Qua khảo sát thực tế, không có sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định bị rào chắn không thể vào khảo sát hiện trạng bên trong tài sản. Qua đối chiếu vị trí tài sản trên TTQH và bản đồ vệ tinh, 1 phần thửa đất đã được xây dựng kho bãi, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản 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)

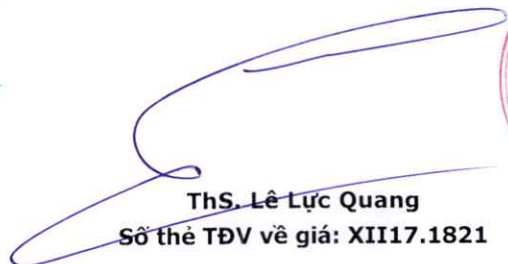
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tân Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821

TUQ.CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P: CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hẻm vào tài sản thẩm định giá



Hẻm vào tài sản thẩm định giá



Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



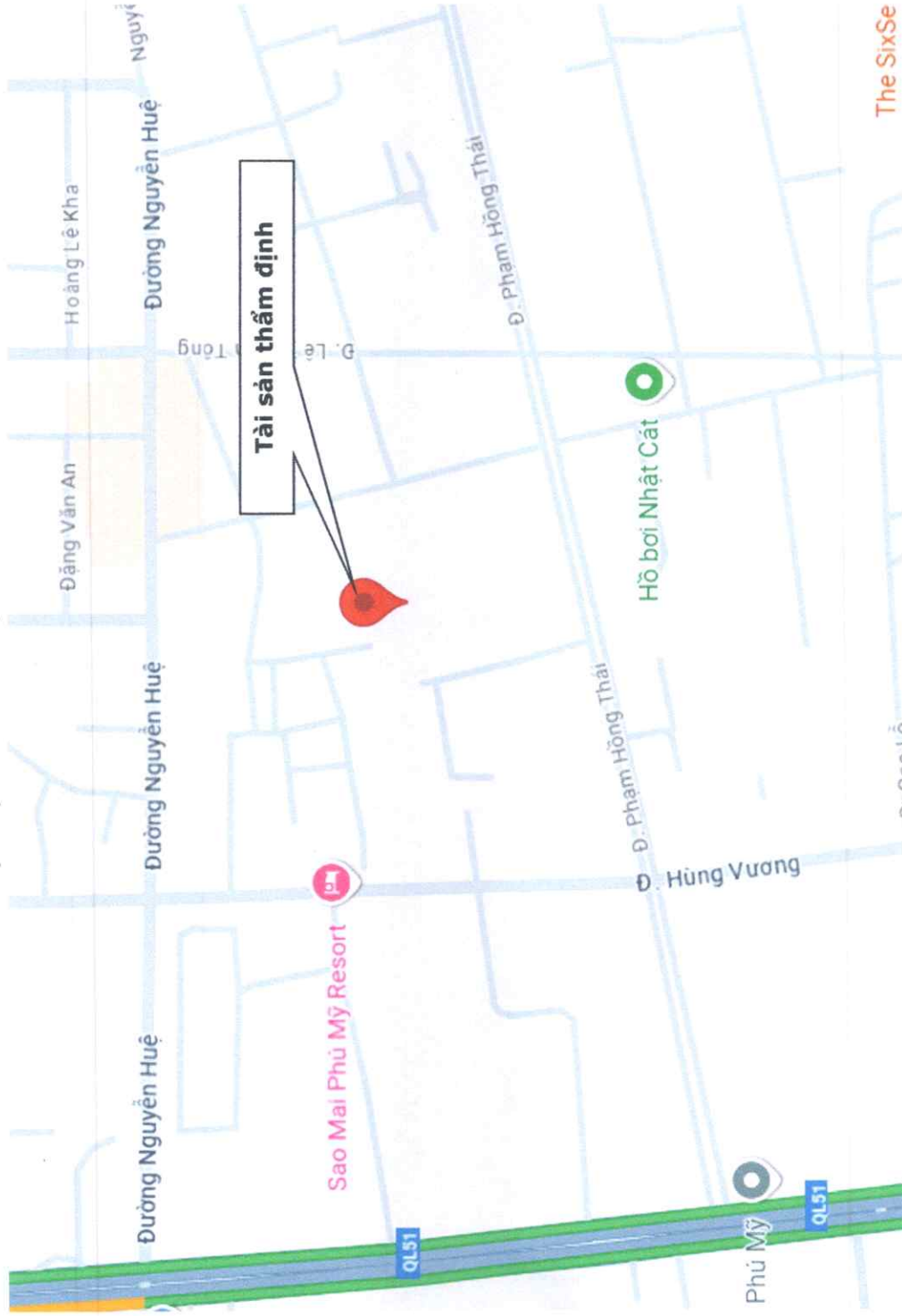
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.575608, 107.060645



The SixSe

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Đình Hồng Hà
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh)
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	4/9/2025	4/9/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	4/9/2025	4/9/2025
3	Thu nhập thông tin	2 ngày	4/9/2025	5/9/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	5/9/2025	5/9/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	8/9/2025	8/9/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 04 tháng 09 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 08 tháng 09 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: **Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định:** Nguyễn Tấn Tài

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 09/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vinh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP Hồ Chí Minh).

Khách hàng: Ông Đinh Hồng Hà

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 09/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 09/2025

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh,

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **31.693.804.000** ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐

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 31.693.804.000 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

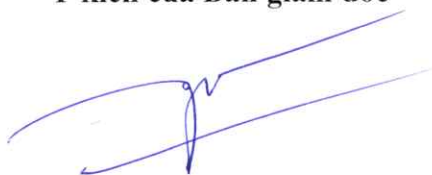
Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 05 ngày 04 tháng 09 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Tấn Tài

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

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 Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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:

- Thửa đất số: 2004, tờ bản đồ số: 3
- Địa chỉ: Kp Song Vĩnh, Phường Tân Phước, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Diện tích: 11282m²
- Hình thức sử dụng: riêng
- Mục đích sử dụng: cây lâu năm
- Thời hạn sử dụng: 2047
- Nhà ở:
- Diện tích xây dựng: Diện tích sân xây dựng
- Kết cấu:

Hiện trạng tài sản thẩm định giá:

Tiếp giáp: hẻm đất rộng khoảng 4m, đất trống, bị rào chắn không thể vào khảo sát hiện trạng bên trong tài sản. Qua đồi chiều vị trí trên TĐQH và vệ tinh, 1 phần thửa đất được xây dựng kho bãi, ranh mốc chưa rõ ràng

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TBG Sài Gòn



Nguyễn Tấn Tài

Khách hàng



Nguyễn Bình Phương Nga

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Nguyễn Thái Bảo 0775959875

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
08/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 14.700.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 14.700.000.000 VNĐ hoặc 4.581.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: [https://www.nhatot.com/mua-ban-dat-thi-xa-phu-my-ba-ria-vung-tau/121627285.htm#px=SR-stickyad-\[PO-1\]\[PL-top\]](https://www.nhatot.com/mua-ban-dat-thi-xa-phu-my-ba-ria-vung-tau/121627285.htm#px=SR-stickyad-[PO-1][PL-top])

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2929m²

- Mục đích sử dụng: ODT + CLN 300m² ###

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: 2 mặt hẻm đường Nguyễn Huệ, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)

- Kích thước mặt tiền: 10m - 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):		Hẻm bê tông rộng khoảng 6m
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:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 04 tháng 09 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Hoàng Tuấn 0942477264

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Đã bán 02/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 11.676.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 11.676.000.000 VNĐ hoặc 4.593.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-phuong-tan-phuoc-1/ban-2368m2-phu-my-ngay-khu-cong-nghiep-phu-my-pr41732222>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2368m²

- Mục đích sử dụng: ODT + CLN 350m² ###

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm Hồ Đắc Di, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)

- Kích thước mặt tiền: 10m - 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):		Hẻm trải đá rộng khoảng 3-4m
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:

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 04 tháng 09 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Thiên Đức 0933456138

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
08/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 18.400.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 18.400.000.000 VNĐ hoặc 4.961.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://guland.vn/post/ban-lo-dat-3000m2-840-m2-tho-cu-chinh-chu-ban-862160>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2985m²
- Mục đích sử dụng: ODT + CLN 840m² 2145m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm Hồ Đắc Di, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP HCM)
- Kích thước mặt tiền: 06m - 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):		Hẻm bê tông rộng khoảng 6m
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:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 04 tháng 09 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Tài

Người được điều tra

(Ký hoặc không)


Lê Lực Quang

Bắt này con không à ? Thời gian thuê > 1

Số vào sổ cấp GCN: 10/2016

S PLUS

THIẾT KẾ KIẾN TRÚC
XÂY DỰNG THỊ CÔNG
HỘI-NGOẠI THẤT

**TRỌN GÓI,
UỶ TÍN,
CHUYÊN NGHIỆP**

3341 Tôn Thất Tùng,
Phường 7,
Thành phố Vũng Tàu

Hotline:
0931595399



Bán - Bà Rịa - Vũng Tàu - Phú Mỹ - Bán đất tại phường Tân Phước

Bán 2368m2 đất Tân Phước - Phú Mỹ - ngay khu công nghiệp Phú Mỹ

Phường Tân Phước, Phú Mỹ, Bà Rịa Vũng Tàu

Mức giá

12 tỷ

12 tỷ
~ 5,01 triệu/m²

2.368 m²



± 0,3% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá

Thông tin mô tả

Chính chủ Cần bán miếng đất trước tết, có thông tin như trên hình, ngay khu công nghiệp Phú Mỹ

Diện tích 2368m² - có 350 thổ cư - số hồng năng - khu dân cư đông đúc - nở hậu

Đất thuộc phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, BRVT. Giá 12 tỷ.

Khách có nhu cầu xin vui lòng trao đổi qua đây chính chủ số này 0942 477 264 **Sao chép** - làm việc trực tiếp với chính chủ.

Đặc điểm bất động sản

Bán đất tại Thị xã Phú Mỹ

Phú Mỹ (70)

Tốc Tiến (54)

Hắc Dịch (48)

Châu Pha (25)

Sông Xoài (16)

Tân Hòa (11)

Tân Phước (9)

Mỹ Xuân (8)

Tân Hải (8)

Phước Hòa (4)

Xem thêm

Bất động sản nổi bật

Tin tức bất động sản

Cho thuê kho xưởng Tân Thành

Bán đất Đồng Hòa

Bán nhà Quận 1

Bán nhà Hoà Khánh Bắc

Bán nhà Phường 11 Quận 10

Bán nhà Thị trấn Thới

Hình ảnh

Bản đồ

Tân Phước, TX Phú Mỹ

DIỄN AN TIN DẠNG

Google

Tờ 20 Thửa 430, Diện tích 2368m²
Tân Phước, TX Phú Mỹ
Mục đích sử dụng: **ĐD** **ĐTN**
Quy hoạch SDD 2030
2098m² Đất ở tại đô thị
269.3m² Đất sống, ngôi, kênh, rạch, suối

Tìm Đăng bản Chủ thích Cho

không cần phải chi trả
chưa hết mặt cần thiết
Bắt đầu

goland.vn/post/ban-lo-dat-3000m2-840-m2-tho-cu-chinh-chu-ban-262160

GOLAND Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. H... Tìm BĐS

Tran thien duc
Xem 1 tin qua 30 ngày

Gọi điện Chat Zalo

Yêu cầu hỗ trợ

Báo tin không hợp lệ Đăng nhập để xem

Bán lô đất 3000m2 840 m2 thổ cư chính chủ bán
20 tỷ - 2984.6m² - 6.7 triệu /m² - 3.33 tỷ /m²

Xã Tân Hoà, Huyện Tân Thành, Bà Rịa - Vũng Tàu

Mã tin 862160 Cập nhật 6 tháng trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS	Đất ở, đất thổ cư	Chiều ngang	6m
Chiều dài	112.8m	Đường/hẻm vào rộng	8m
Loại đường	Đường bê tông	Pháp lý	Có sổ hồng

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 2146, tờ bản đồ số: 20

b) Địa chỉ: khu phố Ông Tráng, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

c) Diện tích: 2.984,3m², tổng chủ: 1 hộ gia đình, hiện trạng: hiện trạng nền gạch ngói

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng nông

e) Mục đích sử dụng: Đất ở (Khu), đất trồng cây lâu năm (Đền năm 2047)

f) Thời hạn sử dụng: Đất ở (Khu), đất trồng cây lâu năm (Đền năm 2047)

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà chuyển nhượng đất được Công nhân QSD nhà giao đất có mặt tiền sử dụng từ: 1980, nhà chuyển nhượng đất có mặt tiền sử dụng từ: 1980, nhà chuyển nhượng đất được Công nhân QSD nhà giao đất không thể hiện sử dụng đất: 2.146,3m²

2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác:

4. Hàng rào xuất hiện trong thửa:

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

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

IV. Những thay đổi sau khi xếp gần chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 27 tháng 12 năm 2024

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÀ Rịa - VŨNG TÀU
TUỖ GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ BẤT ĐỘNG SẢN

Đặng Ngọc Phước

Số vào sổ cấp GCN: 25.1.14.0

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: Đinh Trung Thành

Năm sinh: 1978. CMND số: 025321997

Địa chỉ thường trú: 71/8 đường số 6, tổ 2, khu phố 3, Phường Tăng Nhơn Phú B,
Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà: Nguyễn Thị Thanh Ngọc

Năm sinh: 1985. CMND số: 164208058

Địa chỉ thường trú: 71/8 đường số 6, tổ 2, khu phố 3, Phường Tăng Nhơn Phú B,
Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

CN 082579

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 2004, tờ bản đồ số: 3
b) Địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
c) Diện tích: 11282,0m², (bằng chữ: Mười một nghìn hai trăm tám mươi hai phẩy không mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
e) Thời hạn sử dụng: Đến năm 2047
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSD đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

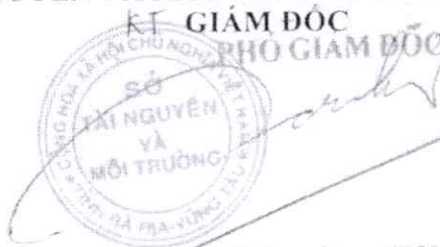
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: -/-

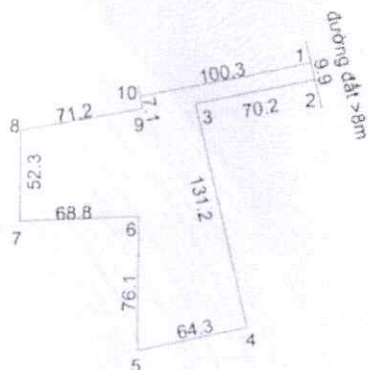
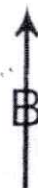
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 13 tháng 6 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÀ RI - VŨNG TÀ



Dặng Sơn Hải

Số vào sổ cấp GCN: 5025503

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



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

U

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
 	
Kèm theo Giấy chứng nhận này có trang bổ sung số: 01 (GDBĐ)	

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



2 6 7 1 6 1 8 0 1 3 6 2 0

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số : 2004

Tờ bản đồ số : 03

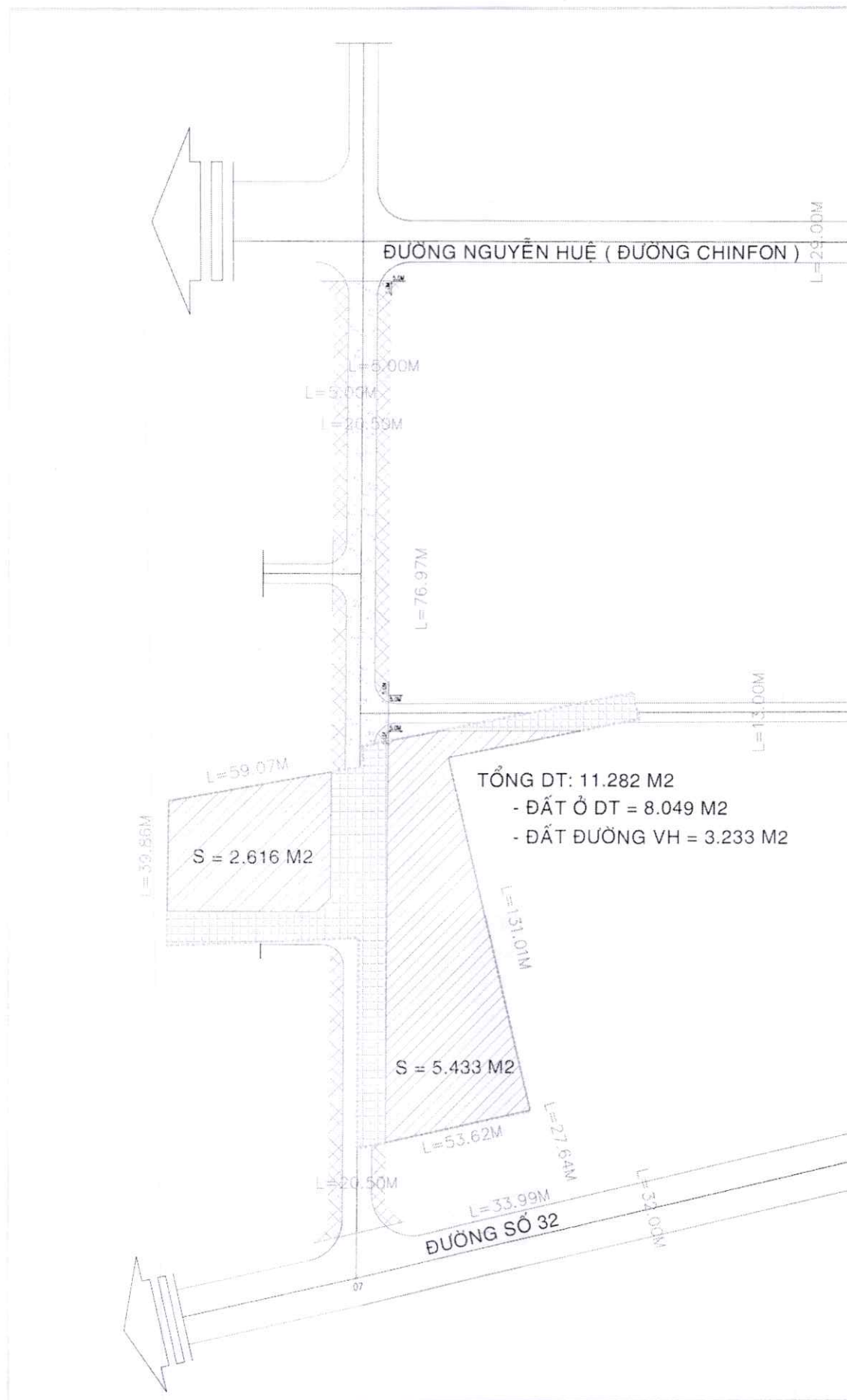
Số phát hành GCN : CN 082579

Số vào sổ cấp GCN :CS 05503

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NH TA:CP Phước Đông- CN Đồng Nai, 101/504 Phạm Văn Thuận P. Tân Mai, TP. Biên hòa, Đồng Nai, theo hợp đồng thế chấp số: 0102/2019/BD ngày 13/5/2019, theo hồ sơ số: 16925.TC.2019	14/5/2019 GIÁM ĐỐC <i>Ngô Thị Lộc Nhung</i>
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 14/5/2019, theo hồ sơ số H06.36-231211-0123.XC	12/12/2023 GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Hoàng Trung</i>
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 6 - Thành phố Hồ Chí Minh, Địa chỉ: Tầng 1A, 1B, tầng 2 một phần tầng 11 tòa nhà số 635B Nguyễn Trãi, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số H06.36-240412- 0087.TC	24/4/2024 GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Hoàng Trung</i>
Thế chấp bổ sung bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- chi nhánh 6 TP. Hồ Chí Minh, địa chỉ: Tầng 1A, 1B, tầng 2 một phần tầng 11 tòa nhà số 635B Nguyễn Trãi, phường 11, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số H06.36-240424-0060.TC	24/4/2024 GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Hoàng Trung</i>

Trang bổ sung số : 01

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



**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.175/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 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):

ÔNG ĐÌNH HỒNG HÀ

Địa chỉ : 75 Đường 6, KP3, Tăng Nhơn Phú B, thành phố Thủ Đức, Tp.HCM

Đại diện : Chức vụ:

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 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:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2004, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: khu phố Song Vĩnh, phường Tân Phước, Tx. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Phước, TP 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 số CN 082579, sổ vào sổ cấp GCN: CS05503 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 13/06/2018.
3. Nội dung công việc bao gồm:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
 - Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích thuộc quy hoạch giao thông, SaigonPA xác định giá trị đơn giá đất theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 17/09/2024 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ban hành về sửa đổi, bổ sung một số điều của quyết định số 38/2019/ QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu quy định bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020-31/12/2024) trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo quyết định số 25/2022/ QĐ-UBND ngày 14 tháng 12 năm 2022 và quyết định số 20/2024/ QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2024 của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **17.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Mười bảy triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả 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.

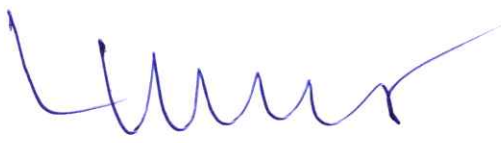
1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

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


Đại diện Bên A

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI