

- Số chứng thư: 012/2025/A.186 (Số hợp đồng: A.217/25/SaigonPA/HĐ)
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm
- Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Ngày phát hành chứng thư: 05/11/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI SẢN XUẤT SỢI NGỌC TRÂM

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.217/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.186 ngày 05/11/2025 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.186 ngày 05/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm
- Địa chỉ : Số 34/1B, Ấp 4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
- Mã số thuế : 3603143123
- Đại diện : Ông Võ Hữu Tiến Chức vụ: Phó giám đốc

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 29/10/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, 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



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	380,8	59.149.000	22.523.939.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ và quy hoạch đất giao thông	70,9	13.250.000	939.425.000
Tổng giá trị (VND)				23.463.364.200

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 23.463.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản 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.217/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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.
- Báo cáo 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 và tổ thẩm định giá 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.
- 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 thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các 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.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định 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.
- Đối với phần diện tích thuộc quy hoạch công cộng (nếu có), giá đất sẽ được xác định theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 20 tháng 12 năm 2024 bởi UBND tỉnh Bình Dương quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Dương. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinggiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐTV

Nguyễn Trần Nam Sơn

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA



BÁO CÁO 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 Phú Nhuận, Thành phố 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 : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm
- Địa chỉ : Số 34/1B, Ấp 4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai
- Mã số thuế : 3603143123
- Đại diện : Ông Võ Hữu Tiến Chức vụ: Phó giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho 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 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 29/10/2025.

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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- 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 01/01/2025;
- Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 20 tháng 12 năm 2024 bởi UBND tỉnh Bình Dương quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Dương;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.217/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 178651, có sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS10185 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 23 tháng 7 năm 2015;
- Các tài liệu khác có liên quan.

0309
CCT
HÀM
SÀ
NHƯA

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Lương Đình Của, đường trước tài sản là đường đá rộng khoảng 5m. Giáp đường nhựa rộng khoảng 20m, nằm tại khu vực kinh doanh kém thuận lợi, ngoài ra tài sản thẩm định nằm khu gần mộ.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 451,7m². Trong đó:
 - + Phần diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo, chỉnh trang: 380,8m²;
 - + Phần diện tích đất ở tại đô thị thuộc hành lang an toàn đường bộ và đất giao thông: 70,9m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 9,46m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống hiện có nhiều cây cỏ mọc trên đất.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo Quyết định số 409/QĐ ngày 21/03/2014 về phê duyệt quy hoạch đồ án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh tỉ lệ 1/2000 và Quyết định số 409/QĐ ngày 15/10/2018 về phê duyệt quy hoạch đồ án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh tỉ lệ 1/2000 của Sở xây dựng Bình Dương và theo Giấy chứng nhận. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất giao thông và đất ở hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo, chỉnh trang.

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với nhóm đất ở có quy mô diện tích vừa.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, 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 ở tại thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

❖ 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 10/2025	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 10/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT+CHN	ODT+CHN	ODT+CHN

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh kém thuận lợi	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi
6	Chiều rộng mặt tiền	9,46m	4,50m	12,0m	5,94m
7	Quy mô diện tích	451,7m ²	106,2m ²	274,1m ²	157,4m ²
7.1	Diện tích đất ở		100,0m ²	243,0m ²	130,0m ²
7.2	Diện tích đất cây hằng năm		6,2m ²	31,1m ²	27,4m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường trải đá	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Gần mộ	Gần mộ	Gần mộ	Gần mộ
11	Giá rao bán (VND)		9.500.000.000	22.000.000.000	16.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.762.000.000	20.900.000.000	12.800.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Nhà cấp 4 + Nhà 1 trệt, 1 lầu	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		90,0	135,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		293.372.928	647.255.280	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		1.236.150	268.244.550	276.897.600
16	Giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		5.795.000	101.680.000	4.750.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		84.556.000	79.237.000	85.775.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Trọng 0967.700.758	Anh Việt 0988.150.150	Anh Trọng 0967.700.758

❖ **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)		82.438.000	79.237.000	87.875.000
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		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		82.438.000	79.237.000	87.875.000
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		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		82.438.000	79.237.000	87.875.000
3	Vị trí	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh kém thuận lợi	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi	Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-8.455.600	-7.923.700	-8.577.500
	Giá trị sau điều chỉnh		76.100.400	71.313.300	77.197.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	9,46m	4,50m	12,0m	5,94m
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,96%	-2,54%	3,52%
	Mức điều chỉnh		4.193.978	-2.012.620	3.019.280
	Giá trị sau điều chỉnh		80.294.378	69.300.680	80.216.780
5	Quy mô diện tích	451,7m ²	106,2m ²	274,1m ²	157,4m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,82%	-7,10%	-11,77%
	Mức điều chỉnh		-11.685.639	-5.625.827	-10.095.718
	Giá trị sau điều chỉnh		68.608.738	63.674.853	70.121.063
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đá	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-4.227.800	-3.961.850	-4.288.750
	Giá trị sau điều chỉnh		64.380.938	59.713.003	65.832.313
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-4.227.800	-3.961.850	-4.288.750
	Giá trị sau điều chỉnh		60.153.138	55.751.153	61.543.563
8	Phong thủy	Gần mộ	Gần mộ	Gần mộ	Gần mộ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		60.153.138	55.751.153	61.543.563
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		60.153.138	55.751.153	61.543.563
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		59.149.285		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	-6%	4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		59.149.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		32.790.817	23.485.847	30.269.998
	Số lần điều chỉnh		5	5	5
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 13,8%	2,5% - 10,0%	3,5% - 11,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-24.402.862	-23.485.847	-24.231.438

❖ **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 về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và hình dáng đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định nằm trên đường Lương Đình Của; tọa lạc tại khu vực kinh doanh kém thuận lợi. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 nằm trên đường Lương Đình Của; tọa lạc tại khu vực kinh doanh thuận lợi, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 9,46m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,0m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Các tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4,5m; 5,94m, 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 thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 2,54% và cao hơn các tài sản so sánh 1, 3 lần lượt khoảng 4,96%; 3,52% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 451,7m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 106,2m²; 274,1m²; 157,4m², lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 13,82%; 7,10%; 11,47% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường trải đá. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp đường nhựa, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 5,0% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 là đất ở tương ứng là **59.149.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo, chỉnh trang là 380,8m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 380,8\text{m}^2 \times 59.149.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{22.523.939.200 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định có tổng diện tích đất ở thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ và đất giao thông là 70,9m².

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 70,9\text{m}^2 \times 13.250.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{939.425.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

Lưu ý: Phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ và quy hoạch đất giao thông tạm tính theo giá đất của UBND tỉnh Bình Dương. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.

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 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	380,8	59.149.000	22.523.939.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ và quy hoạch đất giao thông	70,9	13.250.000	939.425.000
Tổng giá trị (VND)				23.463.364.200

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 23.463.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ bốn trăm sáu mươi ba triệu 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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.217/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định 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.
- Đối với phần diện tích thuộc quy hoạch công cộng (nếu có), giá đất sẽ được xác định theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 20 tháng 12 năm 2024 bởi UBND tỉnh Bình Dương quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Dương. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- 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 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 TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



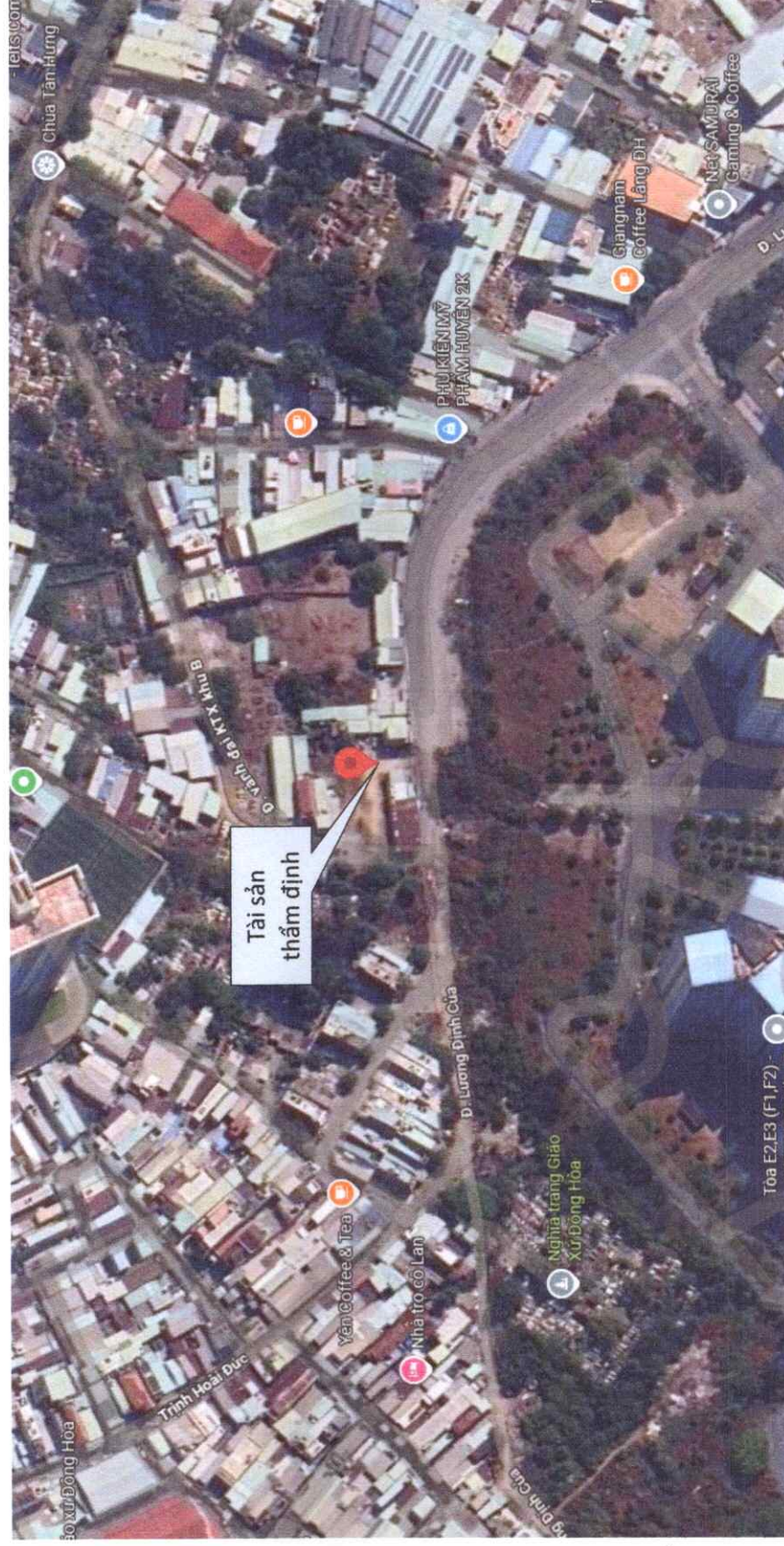
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đồng Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đồng Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)





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: Võ Hữu Trọng

Năm sinh: 1972, CMND số: 022 328 815

Địa chỉ thường trú: 119 Nguyễn Tiểu La, phường 5, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

CA 178651

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan KINH TẾ QUỐC DÂN
Ngày 01/11/2024 * Ông Tiến thay đổi từ 'CMND: 024459466' thành 'CCCD: 079091030733', theo hồ sơ số: 010441.DT.006; Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn, địa chỉ: Tầng 1, số 70 Lê Gia, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (số: 03/2024/6040180/HĐBĐ) theo hồ sơ số 010441.TC.007/L.	Phạm Văn Đức Nguyễn Thị Minh

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ 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.

Kiểm tra Giấy chứng nhận này
cá nhân và công chứng viên



7 425 957 150 675 59

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

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 4103, tờ bản đồ số: 8DHL2
- Địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, phường Đồng Hòa, thị xã Di An, tỉnh Bình Dương
- Diện tích: 451,7m², (bằng chữ: Bốn trăm năm mươi một phẩy bảy mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

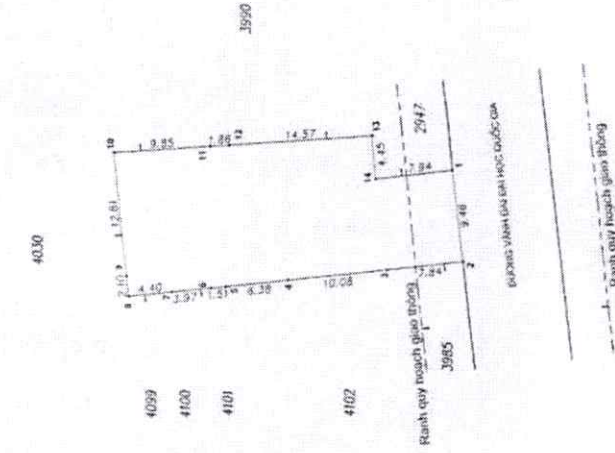
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất có 45,3m² đất ở tại đô thị thuộc ranh quy hoạch giao thông.

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



Bình Dương, ngày 22 tháng 11 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

KT. GIÁM ĐỐC



Nguyễn Minh Hòa

Số vào sổ cấp GCN: 1540/15

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho ông Võ Hữu Tiến, CMND số: 024459466, địa chỉ thường trú: 291 Nguyễn Thị Nhỏ, phường 16, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số 010441.CN.001; Số mới của tờ bản đồ là 20 do cấp phát mới; Thửa đất có 70,9m ² thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ (có 20,1m ² thuộc quy hoạch đất giao thông).	KT. GIÁM ĐỐC NGUYỄN MINH HÒA

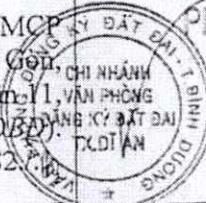
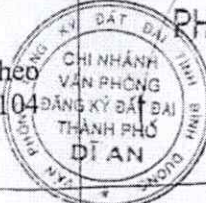
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 4103

Tờ bản đồ số: 20

Số phát hành GCN: CA 178651

Số vào sổ cấp GCN: CS 10185

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
* Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây.Sài Gòn, địa chỉ: Tầng 1, số 70 đường Lữ Gia, phường 15, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh (Số: 09/2019/7981515/HĐĐD). Theo hồ sơ số 010441.TC.002, số thứ tự đăng ký 07282.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 
* Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 24/7/2019 theo hồ sơ số 010441.XC.003, số thứ tự đăng ký 2111040105./.	Lê Minh Hiếu Ngày 05/11/2021 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 
* Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: 18B Cộng Hòa, phường 4, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (Số: 161466.23.100.5976979.BĐ) theo hồ sơ số 010441.TC.004./.	Lê Minh Hiếu Ngày 13/6/2023 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 
Ngày 29/10/2024 * Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 19/6/2023 theo hồ sơ số 010441.XC.005./.	Lê Minh Hiếu KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 

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

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





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 00 ngày 29 tháng 10 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Trần Nam Sơn

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Võ Hữu Tiến

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Thửa đất số 5103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đồng Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là phường Đồng Hòa, TP. HCM.)

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng Định Cư, đường trục tài sản rộng khoảng 5m, giáp đường nhựa rộng khoảng 20m, nằm tại khu vực kinh doanh bán lẻ thức ăn, rau củ tươi ngon gần chợ.
- Diện tích trên GCN là 451,7m², chiều rộng mặt tiền khoảng 3,46m. Hình thức sử dụng, chức năng là đất ở đô thị. Đất có hình dáng 2 căn đất.
- Hiện tại có nhiều cây cối mọc trên thửa đất.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
Sơ đồ vị trí:



Kết thúc khảo sát vào lúc ...9... giờ ...30... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng

Nguyễn Trần Nam Sơn

Võ Hữu Trĩn

Pô Lục Quang

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Địa điểm thẩm định giá :
- 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	29/10/2025	29/10/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	29/10/2025	29/10/2025
3	Thu nhập thông tin	2 ngày	30/10/2025	1/11/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	3/11/2025	4/11/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	5/11/2025	5/11/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định: Nguyễn Trần Nam Sơn
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 29/10/2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM,..... ..giờ....ngày 05. tháng 11 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 Trần Nam Sơn

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban:

NV 2

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

Hồ sơ số :

Ngày thụ lý:

Tháng 10/2025

Tài sản thẩm định:

Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)

Khách hàng:

Công ty TNHH Thương mại Sản xuất sợi Ngọc Trâm

Mục đích thẩm định:

Vay vốn

Thời điểm thẩm định:

Tháng 10/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

6 ngày

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo chuẩn mực TĐG VN, quy định của công ty:

đầy đủ

Đang bổ sung quy trình

☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: so sánh

Biện luận:

thị trường giao dịch phổ biến tài sản có tính chất tương đồng TSTD

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

Giá trị của tài sản được thẩm định: 23.463.000.000 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:^N..... 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:

.....^{PP 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^{23.463.364.200 VND}.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


^{Pô Lưu Quang}

Ý kiến của Ban giám đốc



Kiểm soát viên


^{Nguyễn Thị Vân}

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Trọng 0967.700.758
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 10/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 8.762.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 8.468.627.072 VNĐ hoặc 84.556.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-pho-luong-dinh-cua-phuong-dong-hoa/ban-2-lo-mat-tien-duong-vanh-dai-dhqg-vi-tri-sieu-dep-kinh-doanh-cao-pr43771461>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 106,2m²
- Mục đích sử dụng: ODT+CHN
Đất phi nông nghiệp: 100,m²
CLN: ,1m² HNK: 6,1m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đồng Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi
- Kích thước mặt tiền: 4,5m **- Kích thước chiều sâu thửa đất:** ,m
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- 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

- Loại nhà: Nhà cấp 4 **Năm xây dựng:**
- Diện tích xây dựng: **Số tầng:** 1
- Diện tích sàn xây dựng: 90,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 30/10/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn


Lê Lực Quang



Bán / Bình Dương / Dĩ An / Bán đất tại phố Lương Đình Của

Bán 2 lô đất mặt tiền đường vành đai ĐHQG vị trí siêu đẹp, kinh doanh đỉnh cao

Phố Lương Đình Của, Phường Đồng Hòa, Dĩ An, Bình Dương

Khoảng giá Diện tích

9,5 tỷ 106 m²~ 89,62 triệu/m² Mặt tiền 4,5 m

35,9% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán 2 lô đất mặt tiền đường vành đai ĐHQG vị trí siêu đẹp, kinh doanh đỉnh cao.

Vị trí: P. Đồng Hoà, TP. Dĩ An, Bình Dương ngay mặt tiền đường vành đai đại học Quốc Gia, đối diện khu dân cư, liền kề các toà chung cư cao tầng và khu phố kinh doanh sầm uất.

Lô 1:

Diện tích 106m², ngang 4,5m full thổ cư.

Vị trí đẹp kinh doanh buôn bán sầm uất.

Giá bán 9,5 tỷ thương lượng.

Lô 2:

Diện tích: 150m², ngang 5m. Giá 16ty thương lượng.

Ngang rộng, nở hậu nhẹ.

Thổ cư 130 m², còn lại đất trồng cây lâu năm.

Lợi thế vượt trội:

Mặt tiền đường lớn, vỉa hè rộng, xe tải và container lưu thông thoải mái.

Khu vực đông sinh viên, công nhân, dân cư đông đúc tiềm năng mở quán ăn, cafe, showroom, nhà thuốc, minimart.

Gần

Phân lô Sổ hồng riêng, sang tên công chứng ngay.

N

Giá bán: Thương lượng trực tiếp với chủ.

 0967 700 *** -Hien số

N

Mr Nguyen

thực tế và chốt giá tốt nhất.

Xem thêm 31 tin khác

 Chat qua Zalo

 Mặt tiền

4,5 m

 Pháp lý

Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán đất tại Phường Đông Hòa, Thành Phố Dĩ An

Mua bán

Cho thuê

1 năm

2 năm

5 năm

53 tr/m²

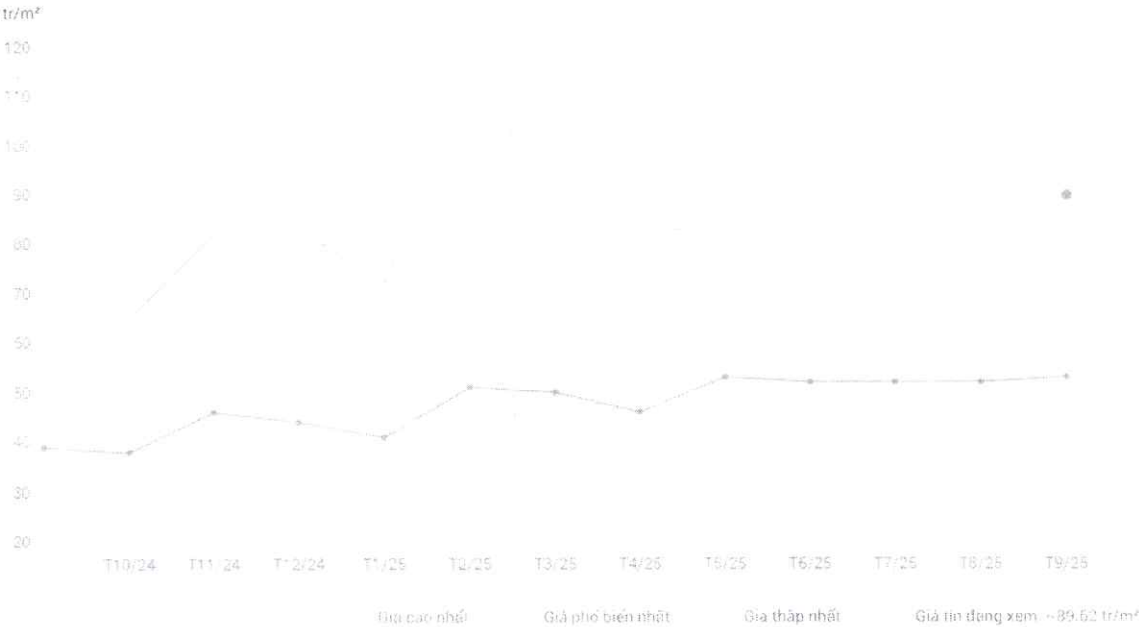
Giá bán phổ biến nhất T9/25

 35,9%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua T9/24 - T9/25

★★★

Giá phổ biến T9/25 là cao nhất trong 5 năm qua



 Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

35%

 Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



N

Xem trên bản đồ

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Việt 0988.150.150
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 10/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 20.900.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 20.252.744.720 VNĐ hoặc 79.237.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-pho-luong-dinh-cua-phuong-dong-hoa/-mat-tien-duong-tp-di-an-pr44163419>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 274,1m²
- Mục đích sử dụng: ODT+CHN
Đất phi nông nghiệp: 243,m²
CLN: 21,7m² HNK: 9,4m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi
- Kích thước mặt tiền: 12,m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- 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):

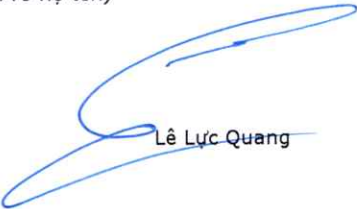
2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà: Nhà cấp 4 + Nhà 1 trệt, Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 2
- Diện tích sàn xây dựng: 135,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 30/10/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn


Lê Lực Quang



Nhà đất bán

Nhà đất cho thuê

Dự án

Tin tức

Wiki BĐS

Phân tích đánh giá

Danh bạ hiệu quả hiển thị cùng
ân Môi giới chuyên nghiệp

Đăng ký miễn phí

Tham gia
Batdongsan.com.vn

8 năm

Xem trang c

Chat

0988 150

1 / 7



Bán / Bình Dương / Dĩ An / Bán đất tại phố Lương Định Của

Đất mặt tiền đường Lương Định Của, phường Đông Hoà, Tp Dĩ An

Đường Lương Định Của, Phường Đông Hòa, Dĩ An, Bình Dương

Khoảng giá Diện tích

22 tỷ 274 m²~80,29 triệu/m² Mật tiền 12 m

35,9% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Nhà mặt tiền kinh doanh ngay ký túc xá làng đại học quốc gia TpHCM, phường Đông Hòa, Tp Dĩ An

Nhà 22 tỷ TL- 274m² (ngang 12m).Thổ cư 243m². Sổ hồng riêng

Hỗ trợ vay ngân hàng 70%

Vị trí: Mặt tiền đường Lương Định Của kinh doanh sầm uất, đối diện ký túc xá khu B, kế bên BigC Go và Thủ Đức Khu sinh viên đông đúc, tiện ích đầy đủ, đi lại thuận tiện. Xây dựng tự do.

Nhà cấp 4 đang kinh doanh ổn định.

Mr. Việt - Xin cảm ơn !

Đặc điểm bất động sản

Khoảng giá 22 tỷ

Đường vào 22 m



Mặt tiền 12 m

0988 150 *** · Hiện số



Môi giới chuyên nghiệp

Văn Phú Việt

Tham gia
Batdongsan.com.vn

8 năm

Tin đăng
đang có

47

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0988 150 *** · Hiện số

35,9%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua T9/24 - T9/25

★★★

Giá phổ biến T9/25 là cao nhất trong 6 năm qua



❶ Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

3,5%

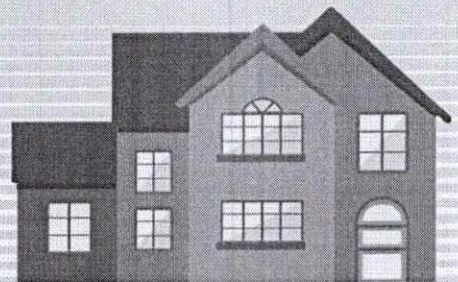
/năm



Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản



Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ



0988 150 *** · Hiện số

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Anh Trọng 0967.700.758
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 10/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 12.800.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 12.800.000.000 VNĐ hoặc 85.775.000 VNĐ/m²
<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-pho-luong-dinh-cua-phuong-dong-hoa/ban-2-lo-mat-tien-duong-vanh-dai-dhqg-vi-tri-sieu-dep-kinh-doanh-cao-pr43771461>
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 157m²
- Mục đích sử dụng: ODT+CHN
Đất phi nông nghiệp: 130,m²
CLN: 22,4m² HNK: 5,m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Lương Đình Của, Phường Đông Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, tọa lạc khu vực kinh doanh thuận lợi
- Kích thước mặt tiền: 5,94m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liên 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

- Loại nhà: Đất trống Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 30/10/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang



Bán / Bình Dương / Dĩ An / Bán đất tại phố Lương Định Của

Bán 2 lô đất mặt tiền đường vành đai ĐHQG vị trí siêu đẹp, kinh doanh đỉnh cao

Phố Lương Định Của, Phường Đồng Hòa, Dĩ An, Bình Dương

Khoảng giá Diện tích

 9,5 tỷ 106 m²

 ~89,62 triệu/m² Mặt tiền 4-5 m


35,9% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán 2 lô đất mặt tiền đường vành đai ĐHQG vị trí siêu đẹp, kinh doanh đỉnh cao.

Vị trí: P. Đồng Hoà, TP. Dĩ An, Bình Dương ngay mặt tiền đường vành đai đại học Quốc Gia, đối diện khu dân cư, liền kề các toà chung cư cao tầng và khu phố kinh doanh sầm uất.

Lô 1:

 Diện tích 106m², ngang 4,5m full thổ cư.

Vị trí đẹp kinh doanh buôn bán sầm uất.

Giá bán 9,5 tỷ thương lượng.

Lô 2:

 Diện tích: 150m², ngang 5m. Giá 16ty thương lượng.

Ngang rộng, nở hậu nhẹ.

 Thổ cư 130 m², còn lại đất trồng cây lâu năm.

Lợi thế vượt trội:

Mặt tiền đường lớn, vỉa hè rộng, xe tải và container lưu thông thoải mái.

Khu vực đông sinh viên, công nhân, dân cư đông đúc tiềm năng mở quán ăn, cafe, showroom, nhà thuốc, minimart.

Gã

Pháp 1- Sổ hồng riêng, sang tên công chứng ngay.

N

Giá bán: Thương lượng trực tiếp với chủ.

N Mr Nguyen
Xem thêm 31 tin khác

thực tế và chốt giá tốt nhất.

Chat qua Zalo

Mặt tiền 4,5 m

Pháp lý Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán đất tại Phường Đông Hòa, Thành Phố Dĩ An

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

53 tr/m²

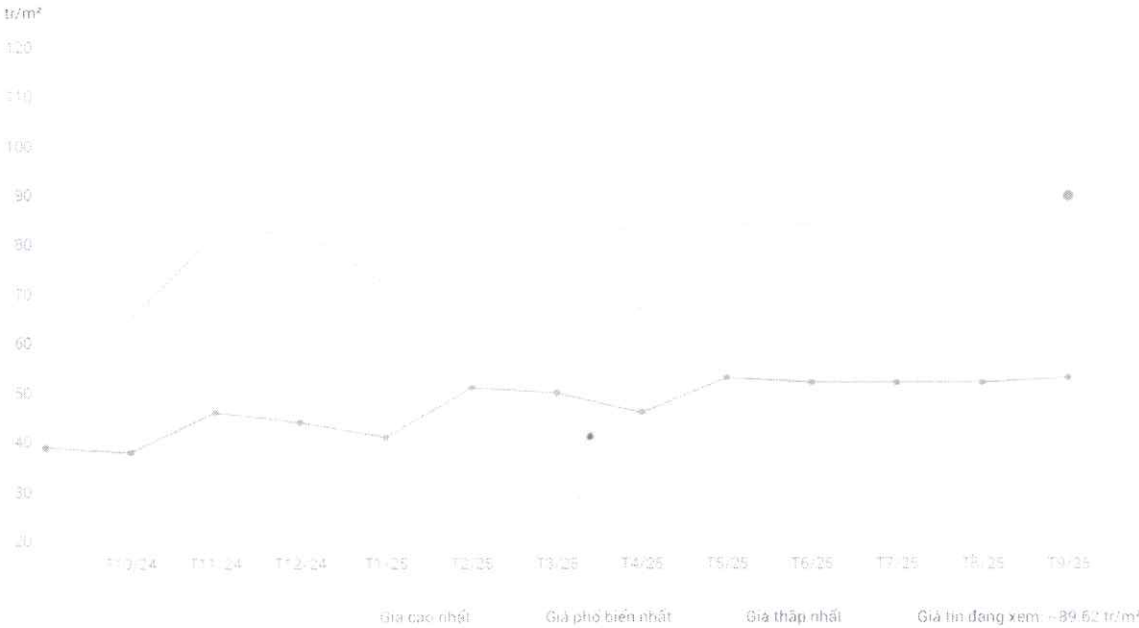
Giá bán phổ biến nhất T9/25

35,9%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua T9/24 - T9/25

☆☆☆

Giá phổ biến T9/25 là cao nhất trong 5 năm qua



1 Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

3.5%



Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



N

Xem trên bản đồ

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 ngày 20/6/2012;
- 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 955/TB-BTC ngày 30/12/2022 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 29 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI SẢN XUẤT SỢI NGỌC TRÂM

Địa chỉ : Số 34/1B, Ấp 4, Xã An Viễn, Tỉnh Đồng Nai.

Mã số thuế : 3603143123

Đại diện : *Võ Hữu Tiến* Chức vụ: *Phó Giám đốc*

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: **Phó Chủ tịch HĐQT**

(Theo giấy ủy quyền số: 2006/25/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty ngày 20/6/2025)

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 4103, tờ bản đồ số 20; địa chỉ Khu phố Tân Hòa, Phường Đông Hòa, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS10185 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 23 tháng 7 năm 2015.
- 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 phần diện tích thuộc quy hoạch công cộng (nếu có), giá đất sẽ được xác định theo Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ban hành ngày 20 tháng 12 năm 2024 bởi UBND tỉnh Bình Dương quy định về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Bình Dương.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Tham khảo phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **12.500.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

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

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CÔNG TY TNHH THAM DINH GIA SÀI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



Võ Hữu Tiến

**ĐẠI DIỆN BÊN B
KT. CHỦ TỊCH HĐQT
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI