

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.195 (**Số hợp đồng:** A.225/25/SaigonPA/HĐ)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH Giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh

☸ **Địa chỉ:** 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè),
Thành phố Hồ Chí Minh.

+ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
trên đất.

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: 524A Huỳnh Tấn
Phát, ấp 3, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 13/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.225/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty TNHH Giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.195 ngày 13/11/2025 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.195 ngày 13/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh
- Địa chỉ: Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0316924103
- Đại diện: Ông Mai Nguyên Vĩnh Chức vụ: Tổng 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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 10/11/2025

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường 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)
I	Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4; 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	178,60		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ONT	178,60	87.448.000	15.618.212.800
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			229.757.401
Tổng cộng				15.847.970.201

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 15.847.970.000 VND.

Bảng chữ: Mười lăm tỷ tám trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi 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.225/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo, do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quốc Trung

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540



TUQ.CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 11 năm 2025

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 : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh
- Địa chỉ: Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0316924103
- Đại diện: Ông Mai Nguyên Vĩnh Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố 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 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 10/11/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- 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.225/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành: CC 867470, số vào sổ cấp GCN: CS03806 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/02/2016.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1 Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4; địa chỉ: 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Huỳnh Tấn Phát (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 16m), vị trí tài sản cách giao lộ Huỳnh Tấn Phát – Nguyễn Bình khoảng 1,7km; cách giao lộ Huỳnh Tấn Phát – Hoàng Quốc Việt khoảng 3,2km.

3.1.2 Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 178,60m².
- Chiều rộng mặt tiền khoảng: 5,85m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSDĐ như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Tóp hậu.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà phố

3.1.3 Công trình xây dựng trên đất

Các công trình xây dựng trên đất được công nhận trong Giấy chứng nhận gồm: Nhà 1 và Nhà 2. Tại thời điểm thẩm định giá, qua khảo sát hiện trạng thực tế, các công trình này được miêu tả chi tiết như sau:

❖ **Nhà 1 (diện tích 75,3m²):** Qua khảo sát, công trình Nhà 1 có hiện trạng đúng theo Giấy chứng nhận, có các đặc điểm:

- Quy mô/số tầng: 1 tầng.
- Diện tích sàn được công nhận trên GCN: 75,3m².
- Kết cấu: Sàn bê tông, tường gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được chủ tài sản sử dụng.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà cũ, công trình đã sử dụng từ lâu
 - + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc, thấm nước
 - + Nền sàn và mái đã cũ
- Chất lượng còn lại công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	35	65	6,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	40	60	3
Kết cấu đỡ mái	9	40	60	5,4
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	59			35,9
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,85%

❖ **Nhà 2 (diện tích 15,2m²):** Qua khảo sát, công trình Nhà 2 đã tháo dỡ và thay thế bằng công trình khác, có hiện trạng không đúng theo Giấy chứng nhận. Do đó, Saigon PA không có cơ sở xác định giá trị phần công trình này.

3.1.4 Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu căn cứ theo Đồ án " Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Bắc Bờ Đàng Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè" đã được UBND Huyện Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 205/QĐ-UBND ngày 21/05/2007.

(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 4/2025
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	ONT	ONT	ONT	ONT
5	Vị trí	MT đường Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	5,85m	16,00m	6,20m	5,00m
7	Quy mô diện tích	178,60m ²	374,80m ²	217,00m ²	133,90m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tóp hậu	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		35.000.000.000	19.800.000.000	14.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá 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)		33.600.000.000	18.810.000.000	13.775.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 trệt 1 lửng	Nhà cấp 4 + gác lửng	Nhà 4 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		410,00	200,00	270,00
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.439.116.102	702.007.855	947.710.604

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		85.808.000	83.447.000	95.798.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Quang 0931.796.862	Chị Loan 0945.415.515	Chị Loan 0945.415.515

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		85.808.000	83.447.000	95.798.000
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		85.808.000	83.447.000	95.798.000
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		85.808.000	83.447.000	95.798.000
3	Vị trí	MT đường Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		85.808.000	83.447.000	95.798.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,85m	16,00m	6,20m	5,00m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,77%	0,00%	0,57%
	Mức điều chỉnh		-5.809.202	0	546.049
	Giá trị sau điều chỉnh		79.998.798	83.447.000	96.344.049

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	178,60m ²	374,80m ²	217,00m ²	133,90m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,08%	2,56%	-2,98%
	Mức điều chỉnh		11.223.686	2.136.243	-2.854.780
	Giá trị sau điều chỉnh		91.222.485	85.583.243	93.489.268
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		91.222.485	85.583.243	93.489.268
7	Hình dáng	Tóp hậu	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	-3,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		-2.574.240	-2.503.410	-2.873.940
	Giá trị sau điều chỉnh		88.648.245	83.079.833	90.615.328
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về phòng thủy	Không có bất lợi gì về phòng thủy	Không có bất lợi gì về phòng thủy	Không có bất lợi gì về phòng thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		88.648.245	83.079.833	90.615.328
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		88.648.245	83.079.833	90.615.328
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		87.447.802		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	-5%	4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		87.448.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		19.607.128	4.639.653	6.274.769
	Số lần điều chỉnh		3	2	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 13,1%	2,6% - 3,0%	0,6% - 3,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		2.840.245	-367.167	-5.182.672

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,85m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 16,00m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,00m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 6,77% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 0,57% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 178,60m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt là 374,80m²; 217,00m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 133,90m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2 lần lượt khoảng 13,08%; 2,56% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 2,98% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng tốp hậu. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 3% về tổ 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, tương ứng là **87.448.000 VNĐ/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn là 178,60m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 178,60 m² x 87.448.000 VND/m²
= **15.618.212.800 VND**

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:
Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	75,30	60,85%	5.014.342	229.757.401

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4; 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM	178,60		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ONT	178,60	87.448.000	15.618.212.800
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			229.757.401
Tổng cộng				15.847.970.201

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 15.847.970.000 VND.

Bảng chữ: Mười lăm tỷ tám trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm bảy mươi 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.225/25/SaigonPA/HD. 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 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



Lê Quốc Trung

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



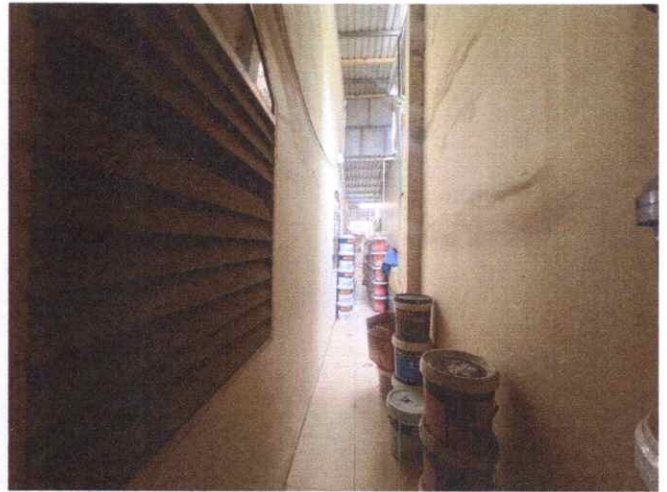
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



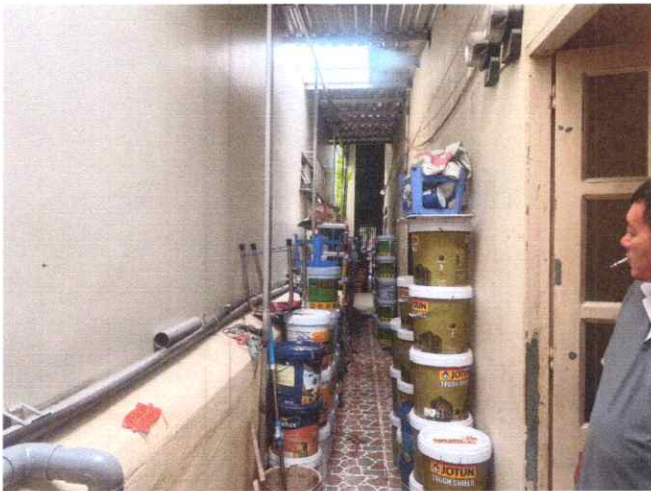
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



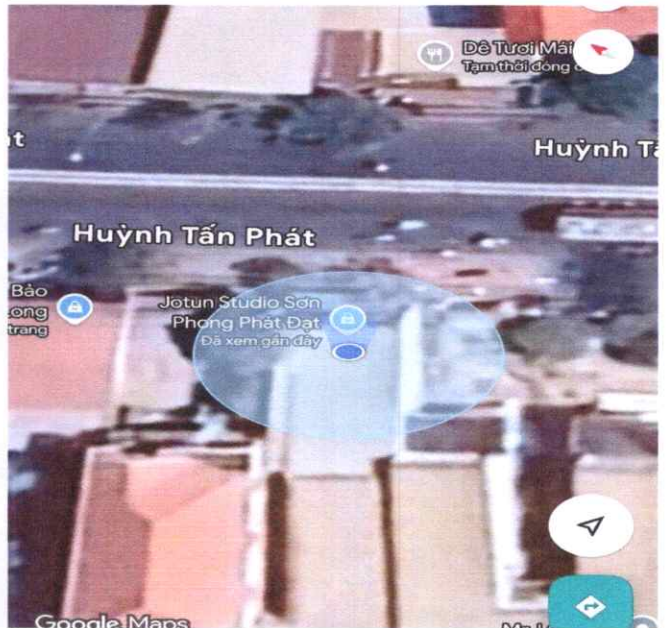
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



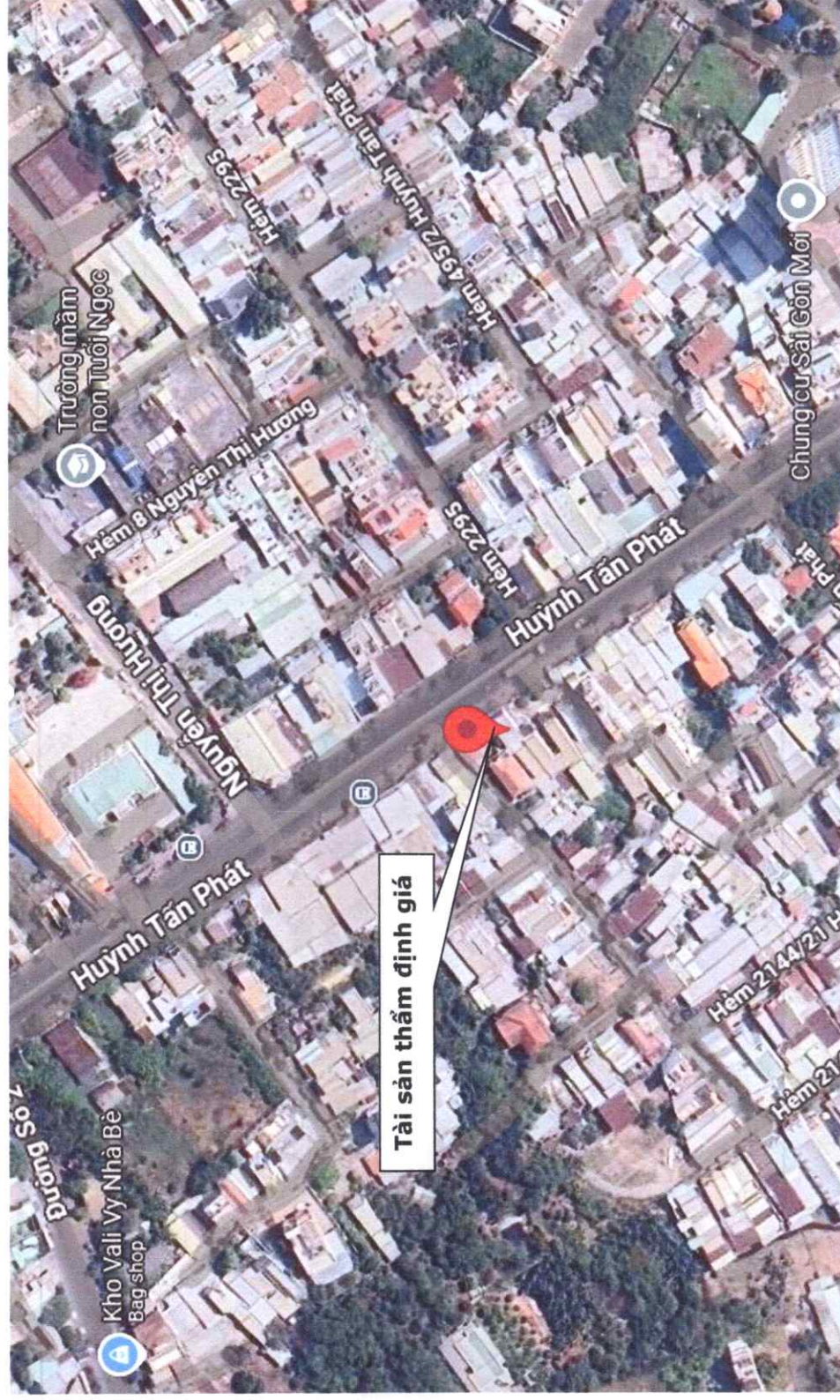
Hiện trạng tài sản thẩm định



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.686510801955084, 106.7435375136105



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: Nguyễn Thanh Thành

Năm sinh: 1954, CMND số: 024639246

Địa chỉ thường trú: 291 Nguyễn Thị Thập, Tổ 11, Khu phố 2, Phường Tân Phú, Quận 7,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà: Lê Thị Hết

Năm sinh: 1952, CMND số: 024639247

Địa chỉ thường trú: 291 Nguyễn Thị Thập, Tổ 11, Khu phố 2, Phường Tân Phú, Quận 7,
Thành phố Hồ Chí Minh.

CC 867470

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 792, tờ bản đồ số: 4
b) Địa chỉ: 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 178,6m², (bằng chữ: một trăm bảy mươi tám phẩy sáu mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 90,5m², c) Diện tích sàn: 90,5m²
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
đ) Cấp (Hạng): Cấp 4, e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Theo tài liệu bản đồ 02/CT-UB, thuộc thửa 589 tờ bản đồ số 03 xã Phú Xuân.
- Theo tài liệu bản đồ địa chính số, thửa 792 chiết từ thửa 16 tờ bản đồ số 04 xã Phú Xuân.
- Hợp đồng chuyển nhượng số 000057 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn phòng công chứng Toàn Cầu chứng thực ngày 06/01/2016

TP. HCM, ngày 17 tháng 06
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. HO
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

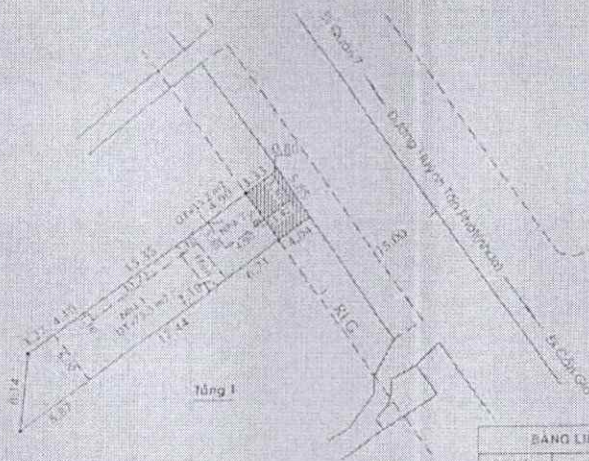


Ấn Thạch

Số vào sổ cấp GCN: 65.03806

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

TỶ LỆ 1/500



Phần diện tích không công nhận



Ranh đất



Ranh lộ giới



Ranh nhà



Tìm đường

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC HẸN			
Số hiệu điểm	Tọa độ		Góc
	X(m)	Y(m)	
1	1181956.45	605476.4	2.5
2	1182567.79	605492.04	2.5
3	1181944.62	605476.50	2.5
4	1181956.37	605476.50	2.5
5	1181956.45	605476.4	11.01

Ranh bãi công

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Ngày 20/11/2021
THỊ MINH

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung về thông tin của chủ sử dụng có thay đổi. Nay điều chỉnh lại là:
Ông Nguyễn Thanh Thịnh, CCCD số 049054000451, memo hồ sơ số: 031132 DT 005. *Ấy*

21/11/2021
CHI NHÁNH VPBKDD
HUYỆN NHÀ BÈ
KT. GIÁM ĐỐC
THỦ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trung Khánh

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 792

Tờ bản đồ số: 4

Số phát hành GCN: CC 867470

Số vào sổ cấp GCN: CS03806



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Sơn (Đón địa chỉ: Tầng 3, Số 70 Lê Quý Đường, Phường 13, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 031132.TC.003)

Ngày 23 tháng 11 năm 2021

CHI NHANH VPDKDN

HIỆN NHA SƯ

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trọng Khánh

Phong bộ sang cấp làm việc danh kê cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Trang bổ sung số

01

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

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.



7 9 2 7 6 5 5 1 6 0 3 1 1 3 2

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty TNHH giải pháp nông nghiệp Vĩnh Minh
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Xã Nhà Bè, TP.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1	10/11/2025	10/11/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	10/11/2025	10/11/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	10/11/2025	10/11/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	12/11/2025	12/11/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	13/11/2025	13/11/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lê Quốc Trung
- Thẩm định viên: Mai Thanh Bình

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

Ngày 10 tháng 11 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc



Lê Quốc Trung



Mai Thanh Bình



Nguyễn Thị Diệu Vi



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 30 ngày 10 tháng 10 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lê Quốc Trung
Mai Thanh Bình

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Thanh Vinh

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

Số 584A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3 xã Phú Xuân
Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP. HCM

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Vị trí: thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4
Địa chỉ: 584A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3 xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè) TP. HCM

- Hiện trạng khu đất
+ Diện tích: 178,6m²; Chiều rộng mặt tiền: 5,85m
+ Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn
+ Thời hạn sử dụng: lâu dài
+ Hình dạng lô đất: Tọa hình
+ Hiện trạng sử dụng: Nhà phố

- Công trình xây dựng: Gồm nhà 1 và nhà 2
+ Nhà 1: diện tích 73m². Qua khảo sát, công trình nhà 1 được xây dựng theo Giấy chứng nhận có đặc điểm:
Quy mô 1 tầng: 1 tầng; diện tích 73; kết cấu: sàn, bê tông, tường gạch, mái tôn; hiện trạng: đang được chủ tài sản sử dụng kinh doanh.
Đánh giá chất lượng còn lại của công trình: ngoại trừ phần nhà cũ, tường cũ, nhiều chỗ bị bong tróc, thấm nước, nền sàn và mái cũ.
+ Nhà 2: Qua khảo sát, công trình nhà 2 đã tháo dỡ thay thế bằng công

trình khác, có hiện trạng không đúng theo giấy chứng nhận. Do đó, Saigon PA không có cơ sở xác định giá trị phần công trình này.

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...11... giờ ...00... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Lê Quốc Hưng


Mai Thanh Bình

Khách hàng


Nguyễn Thanh Bình
Anh rể².

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

Pháp lý: AD

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: AD

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 15.847.970.201 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Mai Thanh Bình

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM

Tên người được điều tra:

Anh Quang 0931.796.862

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 11/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

33.600.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

32.160.883.898 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

85.808.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://alohadat.com.vn/da-tu-ngon-mat-tien-huynh-tan-phat-16x25m-no-hau-375m2-nha-2-tang-35ty-13026862.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

374,8m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM

- Kích thước mặt tiền:

16m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □

- Mục đích sử dụng:

ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 1 trệt 1 lửng

Cấp nhà:

.....

Năm xây dựng

.....

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

270 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản

.....

Diện tích xây dựng:

.....

-Năm xây dựng

.....

-Tài sản khác (nếu có):

.....

-Thu nhập bình quân năm:

.....

-Chi phí bình quân năm

.....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

Mật độ trồng:

.....

Năm trồng

.....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

.....

Ngày 10 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)





Lê Quốc Trung

Mai Thanh Bình

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra:

MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM
Chị Loan0945.415.515

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 4/2025
- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 13.775.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12.827.289.396 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 95.798.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: <https://www.facebook.com/share/p/1a5mxemTI/>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 27m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
- Mục đích sử dụng: ONT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: +Trung tâm thương mại, chợ
+Cơ sở giáo dục +Cơ sở thể dục thể thao
+Cơ sở y tế +Công viên khu vui chơi giải trí
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường:
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội
+Hạ tầng giao thông công cộng:
+Hạ tầng không gian:
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
+Hạ tầng văn hóa, thể thao
+Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Nhà 4 tầng Cấp nhà: Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 270 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):
2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác
-Loại tài sản Diện tích xây dựng:
-Năm xây dựng
-Tài sản khác (nếu có):
-Thu nhập bình quân năm:
-Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: Mật độ trồng: Năm trồng
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 10 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Lê Quốc Trung Mai Thanh Bình

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM

Tên người được điều tra:

Chị Loan 0945.415.515

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 11/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

18.810.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

18.107.992.145 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

83.447.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

Zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

217m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

MT đường Huỳnh Tấn Phát, xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè (nay là xã Nhà Bè), TP.HCM

- Kích thước mặt tiền:

06m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

35m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □

- Mục đích sử dụng:

ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà cấp 4 + gác lửng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

200 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản

.....

-Năm xây dựng

.....

Diện tích xây dựng:

.....

-Tài sản khác (nếu có):

.....

-Thu nhập bình quân năm:

.....

-Chi phí bình quân năm

.....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □,

Rừng trồng □

Mật độ trồng:

.....

Năm trồng

.....

-Diện tích:

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu

năm:.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng

đất:.....

Ngày 10 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)





Lê Quốc Trung

Mai Thanh Bình

Đầu tư ngon - Mặt tiền Huỳnh Tấn Phát 16x25m nở hậu, 375m2 nhà 2 tầng 35tỷ

Ngày đăng: 04/11/2025

Thông tin chi tiết

Mặt tiền ngang khủng hiếm có ở Huỳnh Tấn Phát Nhà Bè, Ngang 16m, có sẵn nhà xây kiếng cổ 2 tầng đẹp.

- DT 375m2 full thổ cư, đã trừ lộ giới
 - Nhà hơn 400m2 diện tích sân sử dụng
 - Thuận tiện làm văn phòng kinh doanh, công ty, trường học, siêu thị...
 - Vị trí đắc địa xung quanh đầy đủ tiện ích, từ ngân hàng, siêu thị, trường học, trung tâm hàng chính, nhà văn hoá, TT thể thao, ...
 - Sổ hồng chuẩn, công chứng ngay. Nhà 1 chủ trước giờ, chưa qua đầu tư.
- Quý anh chị có nhu cầu liên hệ trực tiếp xem nhà và thương lượng chủ sở trang bìa

Giá: 35 tỷ

Diện tích: 375 m²

Địa chỉ tài sản:

- 📍 Đường Huỳnh Tấn Phát, Xã Nhà Bè, Hồ Chí Minh
- 📍 Đường Huỳnh Tấn Phát, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ)

Các thông tin khác

Mã tin	13026862	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	30m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---

Thông tin liên hệ

Nguyễn Quang

0931.796.862

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 108 tin khác của thành viên này

Lưu ý khi mua nhà, đất:

- Chỉ gặp mặt trực tiếp tại địa chỉ gần tài sản đang rao bán (vì nhà môi giới sẽ không nói địa chỉ cụ thể qua điện thoại), nếu người bán/nhà môi giới không đồng ý thì hãy từ chối khéo và không gặp vì đa số là lừa đảo hoặc tài sản bạn đang quan tâm không có thật.
- Xác minh vị trí tài sản thực tế so với trên giấy tờ tránh bị nhầm lẫn thửa này sang thửa khác, nhà này sang nhà khác.
- Xác minh chủ sở hữu tài sản trước khi ký kết bất cứ thỏa thuận nào. Tất cả thành viên đứng trên sổ đều phải ký tên nếu không thỏa thuận đó sẽ không có giá trị.
- Tránh trả phí dịch vụ tìm nhà nếu không có hợp đồng
- Xem thêm kinh nghiệm mua nhà

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NHÀ BÈ - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất:
Ông:
Sinh năm:
Địa chỉ thường trú: 77 B2
Xã Bè
Sinh năm: 19...
Địa chỉ thường trú: ...

II- Thửa đất được quyền sử dụng:
1. Thửa đất số:
2. Tờ bản đồ số:
3. Địa chỉ thửa đất: xã Phú Xuân - huyện Nhà Bè
4. Diện tích: 374,8 m²
bề mặt: là thửa đất trước bên phải của thửa đất.
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 374,8 m²
+ Sử dụng chung: không m²
6. Mục đích sử dụng đất: đất ở tại công thôn.
7. Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cấp nhận quyền sử dụng đất.

III- Tài sản gắn liền với đất

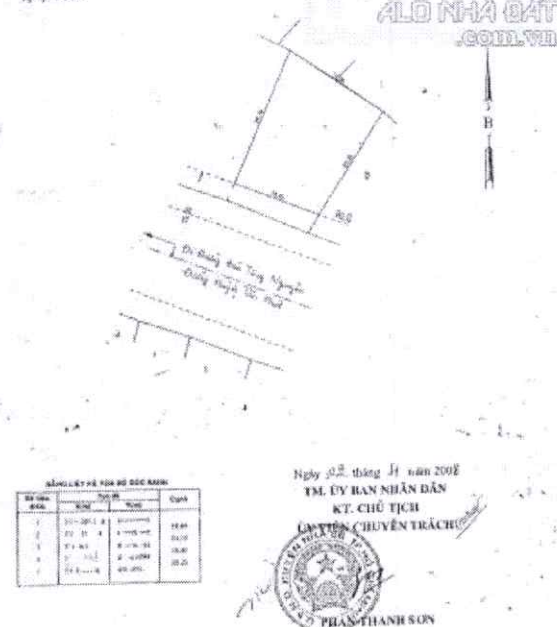
IV- Ghi chú

- Hợp đồng chuyển nhượng chứng thực ngày 27/02/2008 theo số chứng thực 008941, quyền số 01/PA/CSC-SC/ĐGD tại Phòng Công chứng số 4

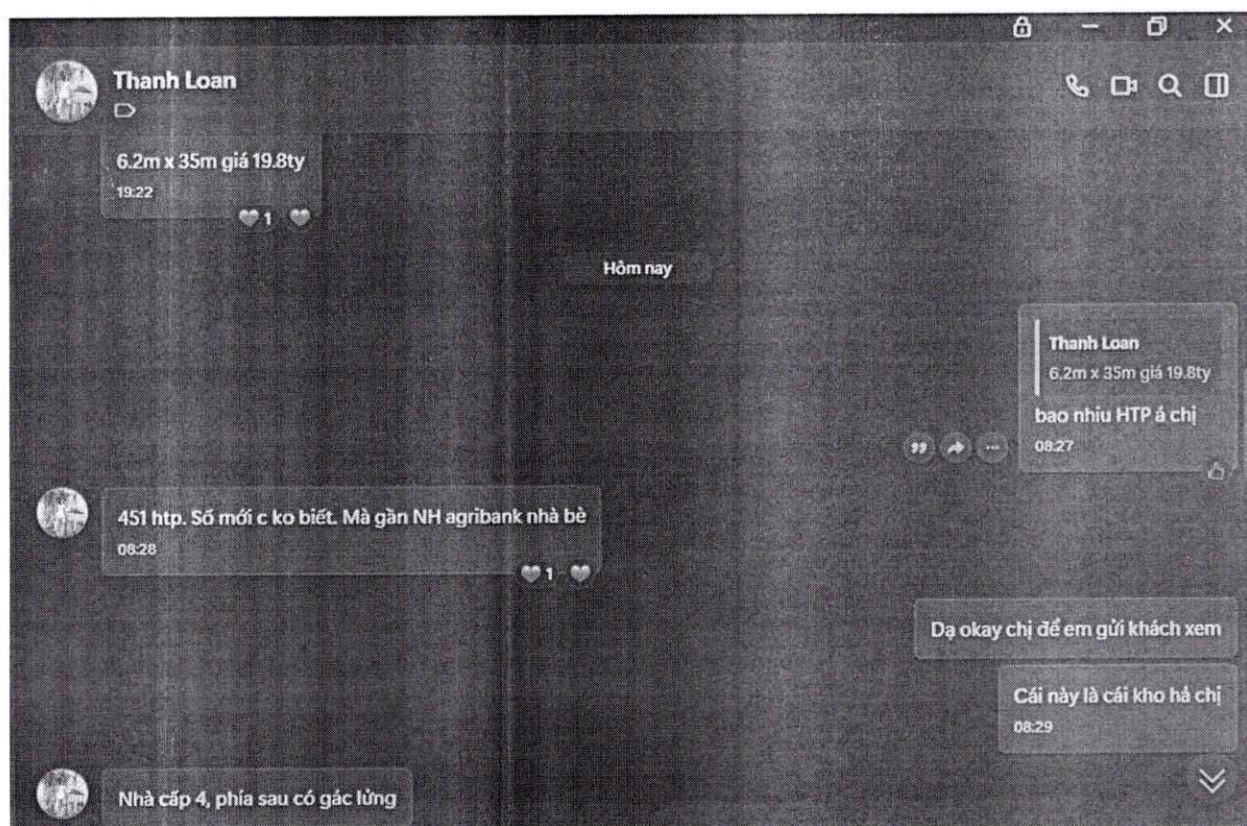
- Theo tài liệu bản đồ địa chính thửa 652 sheet 16 thửa số 16 thửa số 16 xã Phú Xuân.

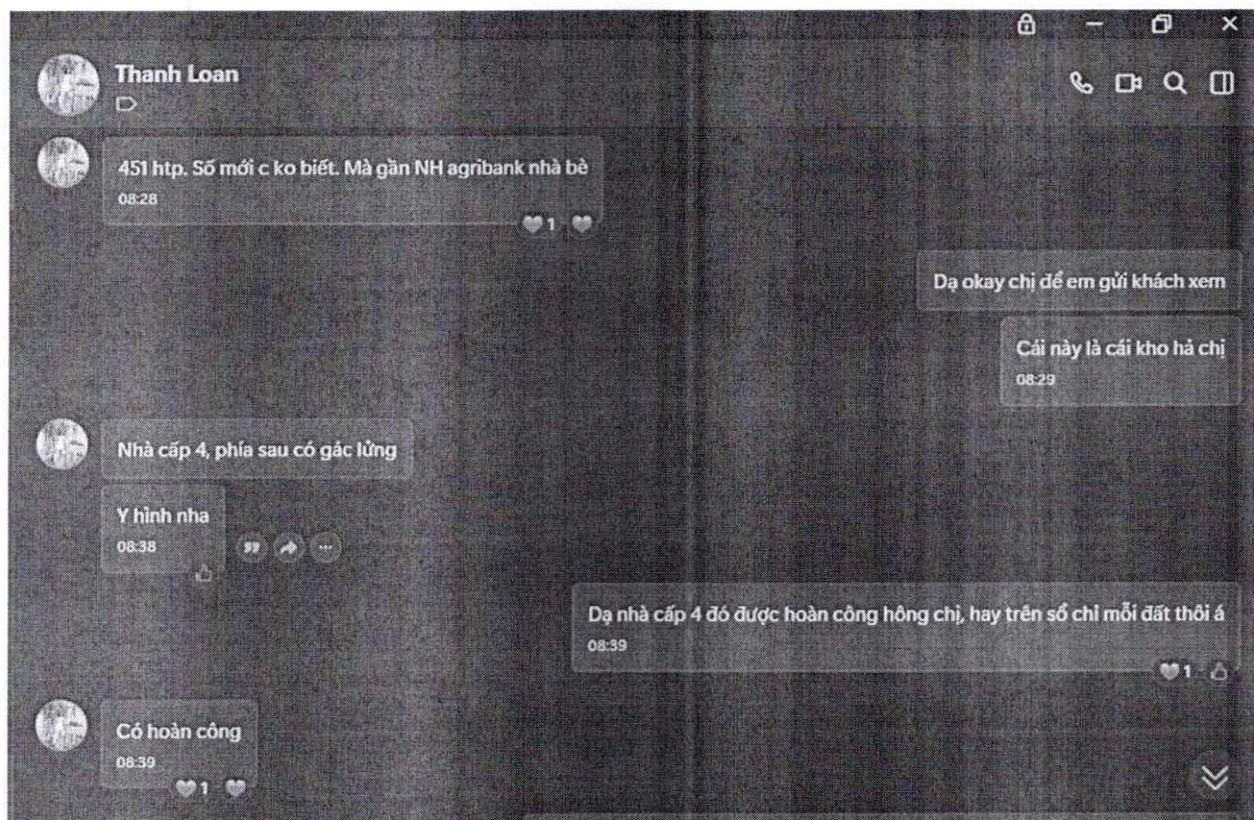
- Theo tài liệu bản đồ ĐCCT-UB trước năm 1975 (chính trị thửa 16) thửa số 16 xã Phú Xuân.

V- Sơ đồ thửa đất
Tỷ lệ: 1/500



Số và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 17.





Bài viết của Honglan Dao



HỘI MUA BÁN NHÀ ĐẤT NHÀ BÈ, QUẬN 7 · Tham gia

Honglan Dao · 19 tháng 4 ·

...

BÁN NHÀ MẶT TIỀN ĐƯỜNG HUỖNH TẤN PHÁT – NHÀ BÈ – TP. HCM.

🏠 Diện tích: 133.9 m2. Ngang 5m, dài 27m.

✅ Nhà gồm: 1 trệt, 3 lầu có 5 phòng ngủ, 5 nhà vệ sinh, có sân trước để oto, xe máy, sân thượng, nhà mới xây sạch sẽ, thoáng mát...vvv

🌸 Tiện ích:

+ Xung quanh khu dân cư đông đúc, thuận tiện đi lại, an ninh tốt.

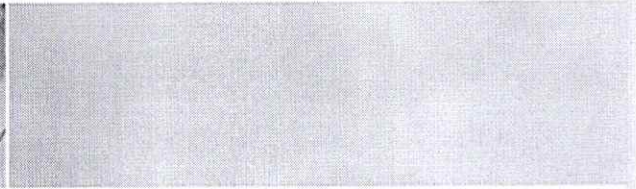
+ Nhà ngay mặt tiền đường, gần chợ, trường học, ngay trung tâm.

+ Pháp lý rõ ràng, sổ hồng chính chủ

+ Nhà mua để ở hoặc đầu tư sinh lời cao.

🏠 Giá bán: 14,5 tỷ . Hh 50/50 anh em hợp tác vui vẻ

☎ 0979225006



Bình luận dưới tên Lê Quốc Trung



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 10 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH GIẢI PHÁP NÔNG NGHIỆP VĨNH MINH

Địa chỉ : Số 5 Huỳnh Thị Xưa, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0316924103

Đại diện : Ông Mai Nguyên Vĩnh

Chức vụ: Tổng 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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 792, tờ bản đồ số 4, địa chỉ 524A Huỳnh Tấn Phát, Ấp 3, xã Phú Xuân, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC867470 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS03806 được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 2 năm 2016.
- 3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ 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: **15.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

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

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

Số tài khoản : 114002941730

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

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

ĐẠI DIỆN BÊN A

MAI NGUYỄN VĨNH

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

NGUYỄN THỊ DIỆU VI