

- Số chứng thư: 012/2025/A.211 (Số hợp đồng: A.228/25/SaigonPA/HĐ)
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành
- Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở
- Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Ngày phát hành chứng thư: 02/12/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.228/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành;
Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.211 ngày 02/12/2025 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.211 ngày 02/12/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành.
- Địa chỉ : Lô số 43A, Đường số 2, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0301956021.

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 và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 28/11/2025.

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. 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.thamdinghisaigon.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 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	181,0	123.012.000	22.265.172.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	304,5		1.875.401.432
Tổng giá trị (VND)				24.140.573.432

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 24.141.000.000 VND

Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ một trăm bốn mươi một 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.228/25/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.
- 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



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 HĐQT**



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

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 Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành.
- Địa chỉ : Lô số 43A, Đường số 2, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế : 0301956021.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, 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 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 28/11/2025.

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 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.228/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 296257 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 10041 được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 4 năm 2016;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 1 [đường nhựa rộng khoảng 12m (đã bao gồm 2 bên lề)] và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m. Cách đường Phạm Hữu Lầu khoảng 71m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo Giấy chứng nhận là: 181,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4,52m.
- 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 đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng đúng với hiện trạng được cấp trong Giấy chứng nhận.
- Số tầng: 02 tầng + 01 lửng + 01 mái che CT.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy chứng nhận: 304,5m².
- Kết cấu xây dựng: Kết cấu khung BTCT, tường xây bao gạch, sàn, mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường xuất hiện lớp bong tróc;
 - + Nền nhà ở mức khá có vài vết xước;
 - + Mái nhà ở mức khá.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	28	72	12,96
Nền,sàn	14	30	70	9,8
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	35	65	8,45
Tổng cộng	55			38,71
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,38%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo quyết định số 58/2005/QĐ-UBND-QLĐT được UBND Quận 7 duyệt ngày 26/08/2005 về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Phía Tây Phường Phú Mỹ, Quận 7. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu chính 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 và nhỏ.
- 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 tốt.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế 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 tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 9/2025	Rao bán tháng 9/2025	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	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường số 1 và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 1 và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	4,52m	7,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	181,0m2	112,0m2	97,5m2	74,5m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		16.900.000.000	16.000.000.000	12.490.000.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		16.562.000.000	15.305.371.925	11.865.500.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	1 trệt, 1 lầu, 1 lửng, 1 mái che	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu, sân thượng	1 trệt, 1 lầu
	Diện tích sàn sử dụng	304,50	268,8	234,0	134,1
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.881.901.056	1.843.044.840	938.850.192
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		131.072.000	138.075.000	146.666.000
16	Thông tin tham chiếu		Kim Loan 0931.819.345	Nguyễn Lê Thu 0938.279.735	Nguyễn Thanh Sơn 0944.973.998

❖ **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)		131.072.000	138.075.000	146.666.000
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		131.072.000	138.075.000	146.666.000
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		131.072.000	138.075.000	146.666.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 1 và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 1 và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		6.553.600	6.903.750	0
	Giá trị sau điều chỉnh		137.625.600	144.978.750	146.666.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	4,52m	7,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,48%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-3.250.586	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		134.375.014	144.978.750	146.666.000
5	Quy mô diện tích	181,0m ²	112,0m ²	97,5m ²	74,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,90%	-8,35%	-10,65%
	Mức điều chỉnh		-9.043.968	-11.529.263	-15.619.929
	Giá trị sau điều chỉnh		125.331.046	133.449.488	131.046.071
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		125.331.046	133.449.488	131.046.071
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		-6.553.600	-6.903.750	-7.333.300
	Giá trị sau điều chỉnh		118.777.446	126.545.738	123.712.771
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		118.777.446	126.545.738	123.712.771
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		118.777.446	126.545.738	123.712.771
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		123.011.985		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	3%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		123.012.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		25.401.754	25.336.763	22.953.229
	Số lần điều chỉnh		4	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,5% - 6,9%	5,0% - 8,4%	5,0% - 10,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-12.294.554	-11.529.263	-22.953.229

❖ **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 yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường số 1 và 1 mặt tiếp giáp hẻm rộng khoảng 3m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có 1 mặt tiếp giáp đường số 1, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 4,52m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 7,0m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,48% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 181,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 112,0m²; 97,5m²; 74,5m², 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 6,90%; 8,35%; 10,65% về yếu tố quy mô diện tích.
- 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 tương ứng là **123.012.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở là 181,0m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 181,0m² x **123.012.000 VND/m²**
= **22.265.172.000 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- 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 của công trình (%)

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	304,5	70,38%	8.751.000	1.875.401.432
Tổng giá trị (VND)					1.875.401.432

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm 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)
1	Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	181,0	123.012.000	22.265.172.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	304,5		1.875.401.432
Tổng giá trị (VND)				24.140.573.432

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 24.141.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ một trăm bốn mươi một 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.228/25/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.
- 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 HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

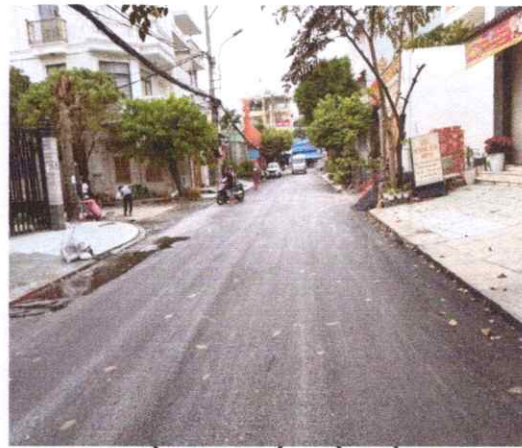
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



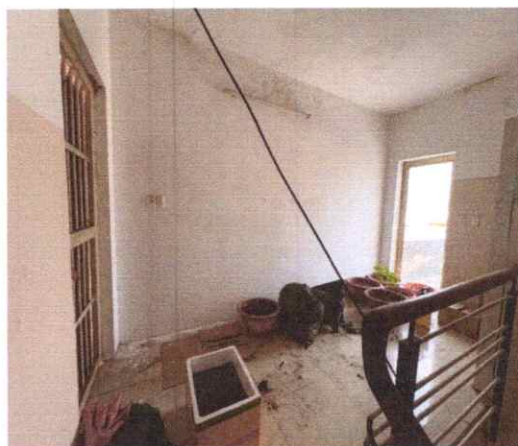
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



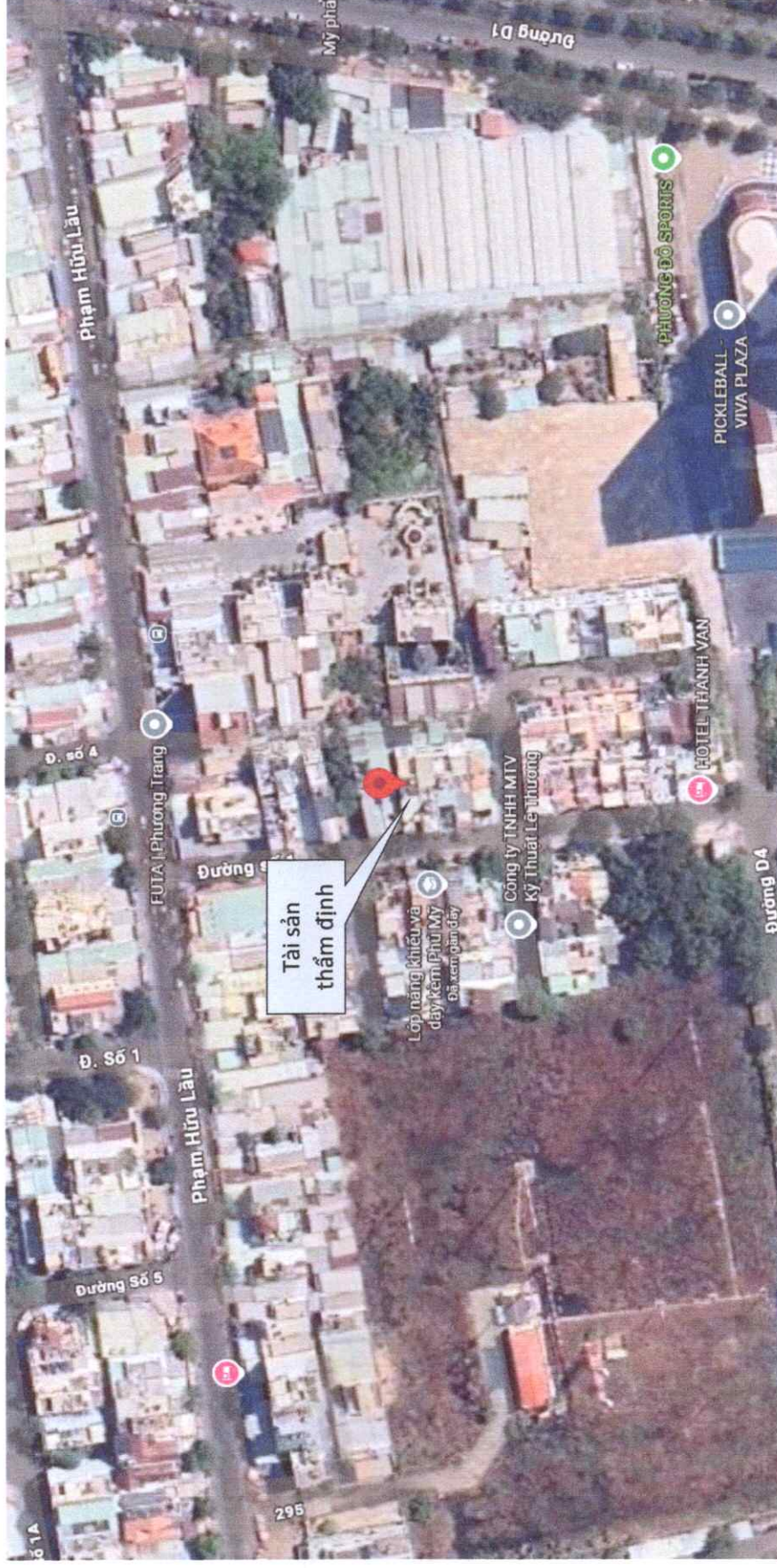
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)



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 Chiến

Năm sinh: 1960 CMND số: 023908513

Địa chỉ: 721 Phạm Văn Bạch, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà: Đường Thị Hương

Năm sinh: 1967 Căn cước số: 042167000037

Địa chỉ: 721 Phạm Văn Bạch, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

CC 296257

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ
quan có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Quý Hiếu**, sinh năm 1974,
CCCD: số 079074009351, địa chỉ thường trú: 101/12 Thành
Thái, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; Theo Hợp
đồng công chứng số 018514 do Văn phòng Công chứng Hoàng
Xuân Ngụ lập ngày 08/06/2022. Theo hồ sơ số 010336.CN.010. ✓

21-06-2022
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Ut

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.



Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: 01

B



Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1183853.66	607049.71	
2	1183847.03	607021.28	29.19
3	1183842.54	607021.85	4.52
4	1183845.83	607050.76	29.10
1	1183853.66	607049.71	7.90



Châu Gia Phú lập

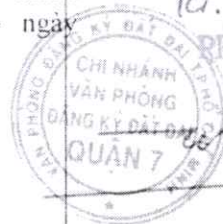
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Ông Nguyễn Thanh Chiến thay đổi từ CMND số 023908513 thành
CCCD số 046060000131 theo hồ sơ số: 010336.DT.005 ngày
23/4/2018.

CHI NHÁNH VPĐKĐĐ Q7
ICT, GIÁM ĐỐC

TRƯỞNG GIÁM ĐỐC



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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: **301**. Tờ bản đồ số: **27**
- b) Địa chỉ: **13 Đường số 1, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh**
- c) Diện tích: **181 m²**, (bằng chữ: Một trăm tám mươi một mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- d) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- e) Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được 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: **100 m²**, c) Diện tích sàn: **304,5 m²**,
- c) Hình thức sở hữu: sở hữu riêng.
- d) Cấp (Hạng): **-/-**, 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:

- * Cập nhật và thu hồi Hợp đồng mua bán nhà ở số 27/HĐMBN ngày 16/09/2015 của Công ty TNHH xây dựng và kinh doanh nhà Tân Thành Lập
- * Thu hồi giấy chứng nhận số CT 08013 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM cấp ngày 01/9/2011.

Tp.HCM, Ngày 11 tháng 4 năm 2016.

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

KT- GIÁM ĐỐC *[Chữ ký]*

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Hồng

Số và số cấp GCN: CS...10041.....

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số : 301

Tờ bản đồ số : 27

Số phát hành GCN:CC 296257

Số vào sổ cấp GCN: CS 10041

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 Á Châu - Chi nhánh Hoà Hưng, địa chỉ: 444A-446 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thế chấp số NTS.BĐDN.345.010616 ngày 02/06/2016, số công chứng 006853 tại Văn Phòng công chứng Trung Tâm ngày 02/06/2016, theo hồ sơ số 010336.TC.004 ngày 07/6/2016.	CHI NHÁNH VP.ĐKĐĐQ7 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Quân</i>
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 07/06/2016 theo hồ sơ số 010336.XC.001 ngày 08/02/2018	CHI NHÁNH VP.ĐKĐĐQ7 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Quân</i>
Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn, địa chỉ: Một phần tầng trệt, Tòa nhà Mê Linh Point, số 2 Ngô Đức Kế, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp.HCM, theo hợp đồng thế chấp số 0152.HĐTC.VIB674.18 ngày 21/04/2018, số công chứng 009746 tại Văn phòng Công chứng Châu Á ngày 21/04/2018, theo hồ sơ số 010336.TC.006 ngày 23/4/2018.	CHI NHÁNH VP.ĐKĐĐQ7 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Quân</i>

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

(Trang bổ sung số : ...)

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
16-10-2020 * Nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/4/2018 thay đổi tên bên nhận thế chấp thành NGÂN HÀNG TMCP QUỐC TẾ VIỆT NAM. * Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/04/2018, theo hồ sơ số 010336.XC.007. * Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh- PGD Nguyễn Tri Phương, địa chỉ: 335-337 Nguyễn Tri Phương, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng thế chấp số PNTPHĐTC.01131020 ngày 15/10/2020, số công chứng 007559 quyền số 10 tại Văn phòng Công chứng Văn Thị Mỹ Đức ngày 15/10/2020, theo hồ sơ số 010336.TC.008.	CHI NHÁNH VP.ĐKKD QUẬN 7 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  <i>Trần Đình Quân</i>
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 16/10/2020 theo hồ sơ số 010336.XC.009. ✓	21-06-2022 GIÁM ĐỐC  <i>Nguyễn Ngọc Út</i>
* Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG - CN BẾN THÀNH, địa chỉ tại Phòng B101 - Tầng hầm B1, Phòng GF02, GF05 - Tầng trệt, Phòng 11, 13, 14, 15 - Tầng 1, Phòng 10.01 - Tầng 10, Phòng 17.01 - Tầng 17, Tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 010336.TC.011	20-12-2023 KT.GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  <i>Vũ Hà Nam</i>

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, 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	27/11/2025	27/11/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	28/11/2025	28/11/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	29/11/2025	29/11/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	1/12/2025	1/12/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	2/12/2025	2/12/2025

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 27/11/2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc



Nguyễn Trần Nam Sơn



Lê Lực Quang



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 4^h giờ 00 ngày 22 tháng 11 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:

..... Ông Nguyễn Quý Nhân

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 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Q.7, TP.HCM (nay là Phường Phú Thuận, 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:

..... đất
- Tài sản có tổng diện tích (theo GCN) là 181,0m², chiều rộng mặt tiền khoảng 5m. Mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị thời hạn lâu dài, là đất có hình dạng hình chữ nhật.

.....
- Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường số 1 (đường nhựa rộng khoảng 12m (bao gồm 2 bên lề)) và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m. Cách đường Phạm Hùng là khoảng 21m. Hiện trạng trên đất có CTXP là nhà phố có diện tích sàn là 304,5m², nhà có 2 lầu, 1 lửng và 1 mái che CT. Kết cấu chính là tường gạch, sàn mái BTCT.

Sơ đồ vị trí:

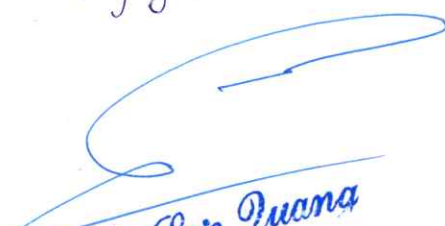
Kết thúc khảo sát vào lúc ...15... giờ ...30... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Trần Nam Sơn


Nguyễn Quý Nh


Đỗ Phúc Quana

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 11/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27, địa chỉ: 13 đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh)

Khách hàng: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Tân Thuận Thành

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: Tháng 11/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 5 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 và chi phí thay thế

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: 24.141.000.000 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: ...✓..... 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 ...24.140.573.452 VND.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức 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:

Kim Loan 0931.819.345

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng 9/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

16.562.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

14.680.098.944 VNĐ hoặc 131.072.000 VNĐ/m²

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-so-1-phuong-phu-my-9-prj-khu-dan-cu-tan-thanh-lap/ban-kdc-7x16m-4tang-moi-vao-o-lien-pr44043907>

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 112,m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

Đất phi nông nghiệp: 112,m²

CLN:

,m²

HNK:

,m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Mặt tiền đường số 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

7,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:

1 trệt, 2 lầu

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: 3

- Diện tích sàn xây dựng:

268,8m²

- Giấy phép xây dựng:

có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 29/11/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

Đăng ký miễn phí



>

1/5



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 7 / Nhà mặt phố tại Khu dân cư Tân Thành Lập

Bán nhà phố KDC Phú Mỹ, 7x16m, 4tầng. Nhà mới vào ở liền

Dự án Tân Thành lập, Đường Số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh

Khoảng giá Diện tích Phòng ngủ

16,9 tỷ 112 m² 3 PN

~150,89 triệu/m² 4 tầng



Thông tin mô tả

Nhà phố đường Số 1 Tân Thành Lập, P. Phú Mỹ, Quận 7.

- DT: 7x16m=112m².
- Trệt + 2 lầu full và sân thượng.
- Bao gồm: Garage xe rộng rãi, phòng khách, phòng bếp, 3 phòng ngủ, 1 phòng thờ, 4WC, sân sân thượng rộng rãi. Nội thất cơ bản.
- Pháp lý: Sổ hồng riêng hoàn công.
- Hướng Chính Tây.
- Giá bán 16.9 tỷ thương lượng.

=====

Liên hệ em Loan để xem nhà và làm việc chính chủ.

Đặc điểm bất động sản

(d) Khoảng giá

16,9 tỷ



Số tầng

4 tầng


 Kim Loan
 Chuyên trung cấp nhà

Chat Zalo

Đã sao chép liên kết



0931 819 *** · Hiện số

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Nguyễn Lệ Thu 0938.279.735
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 9/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 15.305.371.925 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 13.462.327.085 VNĐ hoặc 138.075.000 VNĐ/m²
https://batdongsan.com.vn/ban-nna-mat-pno-duong-pham-nuu-iau-pnuong-phu-my-9-prj-khu-dan-cu-tan-thanh-lap/ban-moi-tuyet-dep-kdc-day-du-noi-that-can-can-nia-chi-16tv-lh-thu-nr44044817
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 97,5m²
- Mục đích sử dụng: ODT
Đất phi nông nghiệp: 97,5m²
CLN: ,m² HNK: ,m²
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Mặt tiền đường số 1, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 5,m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m
- Hình thể thửa đất: Căn 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: 1 trệt, 2 lầu, sân thượng Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 3
- Diện tích sàn xây dựng: 234,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 29/11/2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

T

Nguyễn Lệ Thu

Xem thêm 13 tin khác

Chat qua Zalo

0938 279 *** - Hiện số

KDC Tân Thành Lập, đầy đủ nội thất cao cấp, giá chỉ 16tỷ. LH: 0938 279
phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh



Khoảng giá Diện tích Phòng ngủ
16 tỷ 97,5 m² 6 PN
~164,1 triệu/m²

Thông tin mô tả

Cần bán rất gấp nhà 1 trệt 3 lầu, nhà mới KDC Tân Thành Lập - đường Số 1 - Phạm Hữu Lầu.
Nhà thiếu kế 6 phòng ngủ, 7WC, phòng khách, bếp!
Xe hơi đậu trong nhà, đường trước nhà 14m.
Khu dân trí, đồng bộ, an ninh.
Gần ngay chợ Phước Long, trường tiểu học, trung học Phạm Hữu Lầu, công an phường Phú Mỹ, cách Phú Mỹ Hưng, trường Canada chỉ 5 phút đi xe!
Nhà nội thất cao cấp, vào ở ngay.
Sổ hồng hoàn công đầy đủ, công chứng sang tên ngay!
LH xem nhà mọi lúc: 0938 279 *** Hiện số Thu.

Đặc điểm bất động sản

①	Khoảng giá	16 tỷ	🏠	Hướng ban công	Đông
📏	Diện tích	97,5 m²	🚶	Đường vào	14 m
🛏	Số phòng ngủ	6 phòng	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
🚿	Số phòng tắm, vệ sinh	7 phòng	🛋	Nội thất	Đầy đủ
📍	Hướng nhà	Đông			

Th T tin dự án

📞 0938 279 *** - Hiện số

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Nguyễn Thanh Sơn 0944.973.998

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng 10/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

11.865.500.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

10.926.649.808 VNĐ hoặc 146.666.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://i-batdongsan.com/nha-2-tang-5x15-mat-tien-duong-so-1-sat-duong-pham-huu-lau-phu-my-q7-chi-12-49-ty-6409242.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 75m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

Đất phi nông nghiệp: 74,5m²

CLN:

,m²

HNK:

,m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Mặt tiền đường số 1 và 1 mặt hẻm sau lưng rộng khoảng 3m, Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

5,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):		1 mặt đường nhựa và 1 mặt xi măng rộng khoảng 3m
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:

1 trệt, 1 lầu

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: 2

- Diện tích sàn xây dựng:

134,1m²

- Giấy phép xây dựng:

có

- Tài sản khác (nếu có):

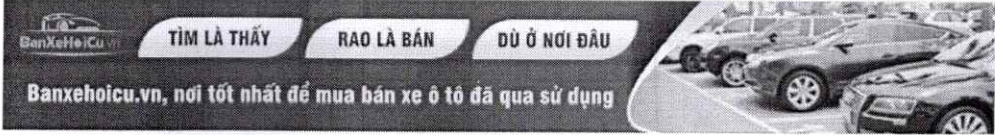
Ngày 29/11/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang



+1 để tin của bạn có vị trí cao trên google

Mobile

Đăng tin miễn phí

Đăng ký thành viên

Đăng ni

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

BÁN ĐẤT BÌNH DƯƠNG

BÁN ĐẤT ĐÀ NẴNG

KIẾN TRÚC

LIÊN HỆ - GÓP Ý

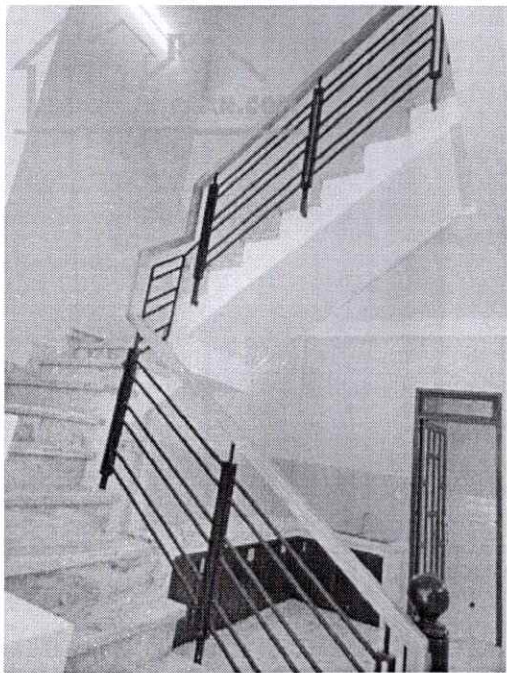
LIÊN KẾT

Trang chủ [Cần bán](#) [Bán nhà](#) [Bán nhà Hồ Chí Minh](#) [Bán nhà Quận 7](#) [Bán nhà Phú Mỹ](#) [Bán nhà số 1](#)

Nhà 2 tầng (5x15) mặt tiền đường số 1 sát đường Phạm Hữu Lầu Phú Mỹ Q7 chỉ 12.49 tỷ

Thông tin cơ bản

Ngày đăng	01/12/2025		
Mã tin	6409242	Hướng	---
Loại tin	Cần bán	Lô giới	12m
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	---
Chiều ngang	5m	Số lầu	2
Chiều dài	15m	Số phòng ngủ	3
Diện tích	75m ²	Giá	12,49 tỷ



Thông tin mô tả

Nhà 2 tầng (5x15) mặt tiền đường số 1 sát đường Phạm Hữu Lầu Phú Mỹ Q7 chỉ 12.49 tỷ

- NHÀ MỚI ĐẸP – 50M RA MẶT TIỀN PHẠM HỮU LẦU - ĐẤT KDC HIỆN HỮU – NGAY CHỢ PHƯỚC LONG – KẾ BÊN CHUNG CƯ ĐỨC KHẢI
- Diện tích: 74.5m2, 1 trệt, 1 lầu Gồm 3PN 3WC
- Sân trước nhà mát mẻ, nhà có nội thất cơ bản
- Vị trí: Trung tâm Quận 7, gần đường Hoàng Quốc Việt, Phạm Hữu Lầu, Nguyễn Lương Bằng, Trần Trọng Cung, Lê Văn Lương
- Sổ hồng riêng, Vuông vức, hoàn công đủ

Lh Hoàng Giang - Chuyên môi giới mua bán nhà đất Biệt thự Pháp lý sạch Nam Sài Gòn

Địa chỉ tài sản: Đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh

Thông tin liên hệ

TÌM KIẾM

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Nhà mặt tiền

Hồ Chí Minh

Quận 7

--- Hướng

--- Diện tích

--- Mức giá

TÌM KIẾM



BanXeHoiCu.v

Bán nhà mặt tiền tại các dự án ở Quận 7

- Bán nhà An Phú Hưng (2)
- Bán nhà Nam Long Phú Thuận (1)
- Bán nhà Tân Quy Đồng (1)
- Bán nhà Ven Sông Sadeco (1)
- Bán nhà Him Lam Kênh Tè (1)
- Bán nhà Sky Garden 3 (1)

Bán nhà mặt tiền tại Hồ Chí Minh

- Bán nhà Quận 1
- Bán nhà Quận 2
- Bán nhà Quận 3
- Bán nhà Quận 4
- Bán nhà Quận 5
- Bán nhà Quận 6
- Bán nhà Quận 7
- Bán nhà Quận 8
- Bán nhà Quận 9
- Bán nhà Quận 10
- Bán nhà Quận 11
- Bán nhà Quận 12
- Bán nhà Quận Bình Tân
- Bán nhà Quận Bình Thạnh

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.228/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

Hôm nay, ngày 27 tháng 11 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 SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI TÂN THUẬN THÀNH

Địa chỉ : Lô số 43A, Đường số 2, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0301956021

Đại diện : Chức vụ:

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Ông **NGUYỄN MẠNH HÙNG** Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 301, tờ bản đồ số 27; địa chỉ 13 Đường số 1, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Tp. HCM..
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 số: CS10041 được Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 4 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: **10.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười 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.



Nguyễn Duy Trung



NGUYỄN MẠNH HÙNG