

- △△ **Số chứng thư: 012/2025/A.013 (Số hợp đồng: A.012/25/SaigonPA/HĐ)**
- △△ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Greenovation Packaging**
- △△ **Địa chỉ:** Nhà xưởng 68-69, đường số 7, Khu công nghiệp Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- △△ **Tài sản thẩm định giá:**
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh
 - Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
- △△ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- △△ **Ngày phát hành chứng thư:** 05/02/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Greenovation Packaging

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.012/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Greenovation Packaging;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.013 ngày 05/02/2025 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.013 ngày 05/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Greenovation Packaging
- Địa chỉ: Nhà xưởng 68-69, đường số 7, Khu công nghiệp Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- Mã số thuế: 3603994322
- Đại diện: Ông Nguyễn Tuấn Việt Chức vụ: 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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 21/01/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	772,60	23.879.000	18.448.915.400
2	Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	250,00	65.405.600	16.351.400.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	2314,70	23.879.000	55.272.721.300
Tổng giá trị (VND)				90.073.036.700

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 90.073.000.000 VND.

Bằng chữ: Chín mươi tỷ không trăm bảy mươi ba triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.012/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

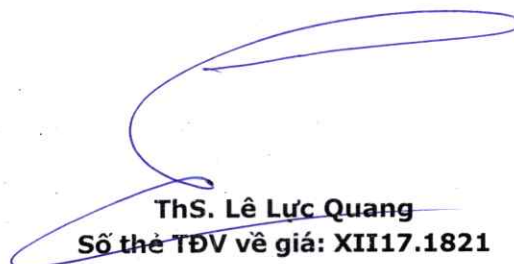
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giá định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.013 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình



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

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.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 Greenovation Packaging
- Địa chỉ : Nhà xưởng 68-69, đường số 7, Khu công nghiệp Long Thành, Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- Mã số thuế : 3603994322
- Đại diện : Ông Nguyễn Tuấn Việt Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 01/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 21/01/2025.

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 thành phố 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 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.012/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Greenovation Packaging;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 070575, số vào sổ cấp GCN: CH02360 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 17/04/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 743426, số vào sổ cấp GCN: CN2815 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Thủ Đức cấp ngày 21/11/2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp các thửa đất khác, không tiếp giáp với đường, cách đường Long Phước khoảng 70m; vị trí tài sản cách Cầu Long Đại khoảng 1,5km; cách UBND Phường Long Phước khoảng 1,7km. Tài sản thẩm định nằm liền kề và hợp với thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh thành một khối thống nhất.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 772,6m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 17/04/2069.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có chuồng gà.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn theo Quyết định số 4954/QĐ-UBND do UBND thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 11/09/2013 theo "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn – du lịch sinh thái (Khu 2), Phường Phước Long, Quận 9 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)".
(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp với đường Long Phước (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 10m); vị trí tài sản cách Cầu Long Đại khoảng 1,4km; cách UBND Phường Long Phước khoảng 1,6km. Tài sản thẩm định nằm liền kề và hợp với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh thành một khối thống nhất.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 2.564,7m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 18,77m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: 250m²; Đất trồng cây lâu năm: 2.314,7m².
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: 17/04/2069.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 2.314,7m²; Nhận tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 250m².
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có nhà tạm.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn theo Quyết định số 4954/QĐ-UBND do UBND thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 11/09/2013 theo "Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn – du lịch sinh thái (Khu 2), Phường Phước Long, Quận 9 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông)".
(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 có quy mô diện tích vừa và lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư thưa thớt; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người 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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm (trong điều kiện hợp thửa với phần đất ở)

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất thẩm định cùng chủ sở hữu, nằm liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 3.337,3m², tiếp giáp đường Long Phước. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T1/2025	Rao bán T3/2024	Rao bán T1/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT + CLN	CLN	CLN

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức
6	Chiều rộng mặt tiền	18,77m	45,0m	15,0m	28,0m
7	Quy mô diện tích	3337,3m ²	3800,0m ²	1000,0m ²	593,7m ²
7.1	Diện tích đất ở		200,0m ²	0,0m ²	0,0m ²
7.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		3600,0m ²	1000,0m ²	593,7m ²
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	Quy hoạch	Quy hoạch được chuyển đổi lên đất ở	Quy hoạch được chuyển đổi lên đất ở	Phần lớn quy hoạch đất giao thông	Phần lớn quy hoạch đất giao thông
11	Giá rao bán (VND)		121.000.000.000	23.000.000.000	19.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		114.950.000.000	22.950.000.000	17.955.000.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		8.305.320.000	0	0
15	Đơn giá QSĐĐ (VND/m ²)		28.064.000	22.950.000	30.243.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Hòa: 0903.183.019	Anh Vũ: 0909.371.552	Anh Dương: 0988.453.743

❖ **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:

$$\text{Tỷ lệ điều chỉnh} = \text{Tỷ lệ tiêu thức của TSTĐ} - \text{Tỷ lệ tiêu thức của TSSS}$$

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		28.064.000	22.950.000	30.243.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.064.000	22.950.000	30.243.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.064.000	22.950.000	30.243.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức	Mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.064.000	22.950.000	30.243.000
4	Chiều rộng mặt tiền	18,77m	45,0m	15,0m	28,0m
	Tỷ lệ		108,74%	98,74%	103,08%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,74%	1,26%	-3,08%
	Mức điều chỉnh		-2.452.794	289.170	-931.484
	Giá trị sau điều chỉnh		25.611.206	23.239.170	29.311.516
5	Quy mô diện tích	3337,3m ²	3800,0m ²	1000,0m ²	593,7m ²
	Tỷ lệ		98,46%	111,69%	118,29%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,54%	-11,69%	-18,29%
	Mức điều chỉnh		432.186	-2.682.855	-5.531.445
	Giá trị sau điều chỉnh		26.043.392	20.556.315	23.780.071
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		26.043.392	20.556.315	23.780.071

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ		105,00%	105,00%	105,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.403.200	-1.147.500	-1.512.150
	Giá trị sau điều chỉnh		24.640.192	19.408.815	22.267.921
8	Quy hoạch	Quy hoạch được chuyển đổi lên đất ở	Quy hoạch được chuyển đổi lên đất ở	Phần lớn quy hoạch đất giao thông	Phần lớn quy hoạch đất giao thông
	Tỷ lệ		100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		0	2.295.000	3.024.300
	Giá trị sau điều chỉnh		24.640.192	21.703.815	25.292.221
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		24.640.192	21.703.815	25.292.221
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		23.878.743		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-9%	6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		23.879.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		4.288.179	6.414.525	10.999.379
	Số lần điều chỉnh		3	4	4
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 8,7%	1,3% - 11,7%	3,1% - 18,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.423.808	-1.246.185	-4.950.779

❖ **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 và quy hoạch so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 18,77m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 45m, 28m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 15m 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, 3 lần lượt khoảng 8,74%; 3,08% và cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 1,26% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 3337,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có diện tích là 3800m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2, 3 có diện tích lần lượt là 1000m², 593,7m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 1,54% và thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt khoảng 11,69%; 18,29% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.
- Về quy hoạch: Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch được chuyển đổi lên đất ở. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 phần lớn thuộc quy hoạch đất giao thông kém 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 giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2, 3 khoảng 10% về yếu tố quy hoạch.

❖ **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 **23.879.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh có diện tích đất trồng cây lâu năm là: 772,6 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 772,6 \text{ m}^2 \times 23.879.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{18.448.915.400 \text{ VND.}} \end{aligned}$$
- Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh có diện tích đất trồng cây lâu năm là: 2.314,7 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 2.314,7 \text{ m}^2 \times 23.879.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{55.272.721.300 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định thị trường rất ít giao dịch đất thổ vườn có tính chất tương tự như tài sản thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất ở theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)
---	---	---	---	---

- Căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 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:
 - + Đơn giá đất ở tại vị trí 1 thuộc đường Long Phước là: 42.100.000 VND/m².
 - + Đơn giá đất trồng cây lâu năm tại vị trí 1, Tp. Thủ Đức là: 780.000 VND/m²
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là:
 $(42.100.000 \text{ VND/m}^2 - 780.000 \text{ VND/m}^2) \times 1,005 = 41.526.600 \text{ VND/m}^2$
- Đơn giá đất ở thị trường = Đơn giá đất trồng cây lâu năm thị trường + chi phí chuyển mục đích sử dụng đất
 $= 23.897.000 \text{ VND/m}^2 + 41.526.600 \text{ VND/m}^2$
 $= \mathbf{64.405.600 \text{ VND/m}^2}$
- Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh có diện tích đất ở là: 250m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 $= 250 \text{ m}^2 \times 64.405.600 \text{ VND/m}^2$
 $= \mathbf{16.351.400.000 \text{ VND.}}$

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 539, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Quận 9 (nay là Tp. Thủ Đức), Tp. Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	772,60	23.879.000	18.448.915.400
2	Thửa đất số 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	250,00	65.405.600	16.351.400.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	2314,70	23.879.000	55.272.721.300
Tổng giá trị (VND)				90.073.036.700

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 90.073.000.000 VND.

Bằng chữ: Chín mươi tỷ không trăm bảy mươi ba triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.012/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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)

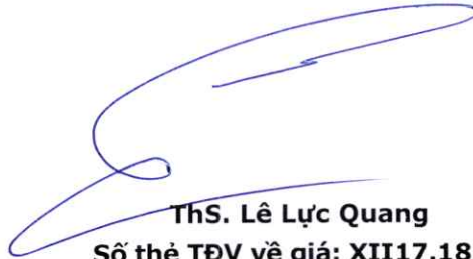
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



GIÁM ĐỐC

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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



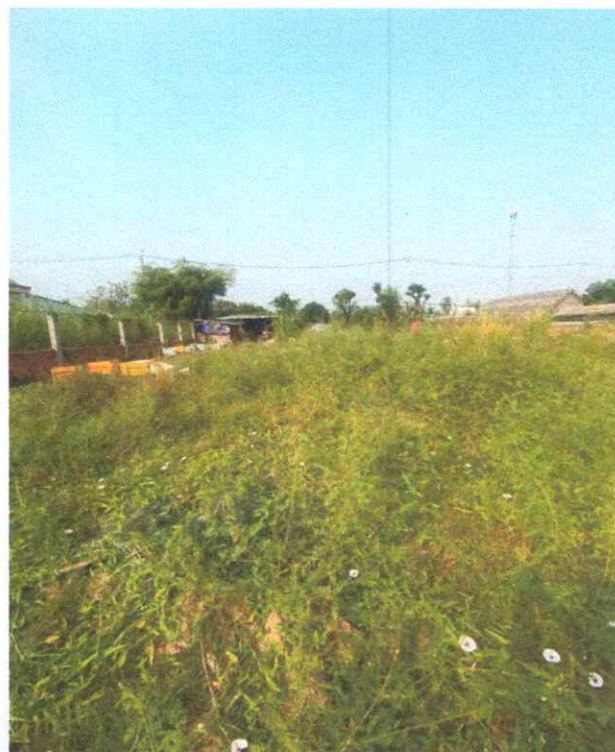
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



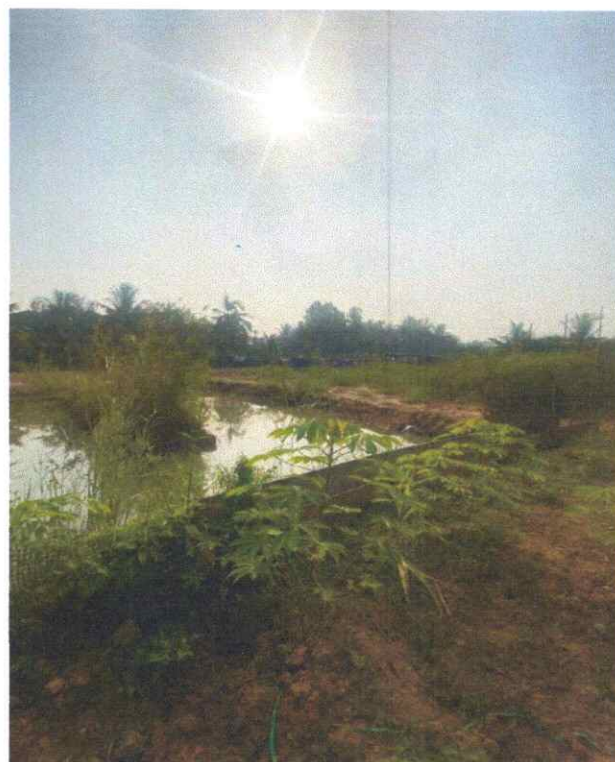
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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

Bà: TĂNG TRỊNH NGỌC TỨ

Năm sinh: 1991, CMND số: 024950618

Địa chỉ thường trú: 12/12D Lương Định Của, Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

CA 070575

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: **539**, tờ bản đồ số: **25** *KTTH đg LP*
b) Địa chỉ: Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: **772,6m²**, (bằng chữ: bảy trăm bảy mươi hai phẩy sáu mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
e) Thời hạn sử dụng: Năm 2019
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thừa 539 được thành lập từ thừa 222, tờ bản đồ 04 (theo TL02/CT-UB), tương ứng với một phần thừa 02, tờ bản đồ 25 (theo TL2003);

Quận 9, ngày *17* tháng *4*, năm 20*15*.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 9

KT. CHỦ TỊCH *[Signature]*

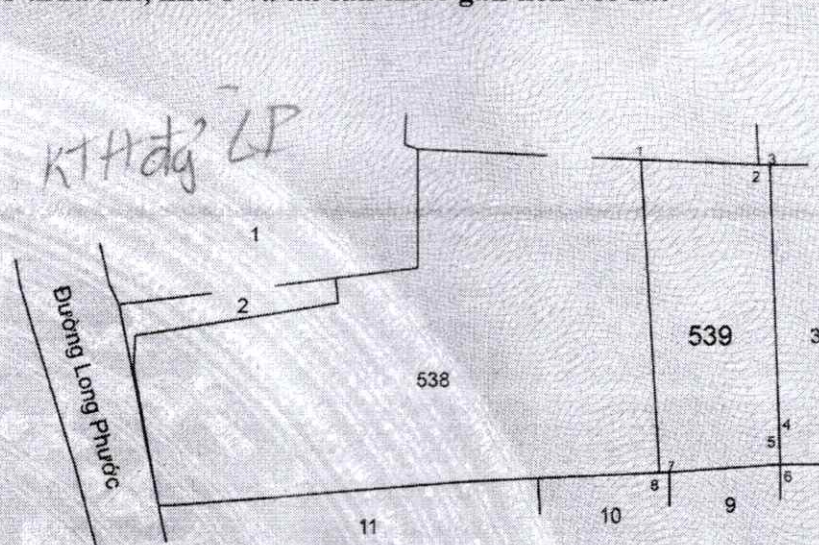
PHÓ CHỦ TỊCH



[Signature]
Nguyễn Văn Thành

Số vào sổ cấp GCN: CHQ2*560*

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Tỷ lệ: 1/1000

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	Y (m)	X (m)	
1	620777.790	1197022.237	16.788
2	620794.560	1197021.470	1.581
3	620796.140	1197021.430	36.289
4	620797.361	1196985.162	2.793
5	620797.430	1196982.370	3.413
6	620797.570	1196978.960	15.788
7	620781.820	1196977.870	1.450
8	620780.371	1196977.808	44.504
1	620777.790	1197022.237	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Tặng cho bà: Lý Sóc Nái, CCCD: 091164000131, Địa chỉ thường trú: 12/12D, đường Lương Định Của, khu phố 3, phường Bình An, Quận 2, Tp.HCM theo hồ sơ số 930425.TA.001.	Quận 9, ngày 21 tháng 7 năm 2017 VĂN PHÒNG ĐKĐĐ TP.HCM CHI NHÁNH QUẬN 9 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Đặng Quang Huy

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho ông (bà) **LÝ BẠCH PHỤNG**, CMND số:
371692207; Địa chỉ thường trú: 72A Khu phố Hưng Lộc, Phường
Hưng Định, Thị xã Thuận An, Bình Dương theo hồ sơ số **930425.CN.002**.

Quận 9, Ngày 21 tháng 3 năm 2018

VĂN PHÒNG ĐKDD TP HCM

CHÍNH HÀNH QUẬN 9

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Quang Huy

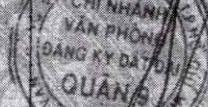
Quận 9, Ngày 27 tháng 12 năm 2018

VĂN PHÒNG ĐKDD TP. HỒ CHÍ MINH

CHÍNH HÀNH QUẬN 9

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Quang Huy

Quận 9, Ngày 15 tháng 5 năm 2019

VĂN PHÒNG ĐKDD TP. HỒ CHÍ MINH

CHÍNH HÀNH QUẬN 9

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Quang Huy

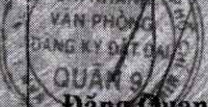
Quận 9, Ngày 01 tháng 7 năm 2019

VĂN PHÒNG ĐKDD TP. HỒ CHÍ MINH

CHÍNH HÀNH QUẬN 9

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Quang Huy

Ngày 21 tháng 11 năm 2024

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Xuân Tùng

Chuyển nhượng cho Bà **LUƠNG THỊ HẢI HÒA**, CCCD:
001172012648; Bà **TRẦN THỊ HIỆP**, CMND: 023008340,
Cùng địa chỉ thường trú: 95/2 Thảo Điền, khu phố 2, Phường
Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số
930425.CN.003.

Thửa 539 được tiếp tục sử dụng đất đến ngày 17/4/2069 theo hồ sơ số
930425.GH.004.

Tặng cho cho Bà **LUƠNG THỊ HẢI HÒA**, Sinh năm: 1972, CCCD số:
001172012648, địa chỉ thường trú: 95/2 Thảo Điền, khu phố 2, Phường
Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; theo hồ sơ số
930425.TA.004

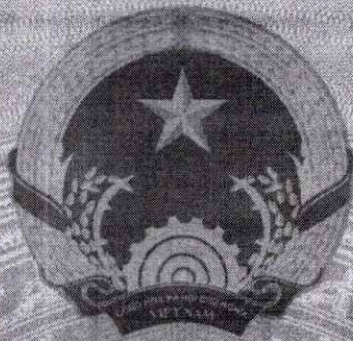
Tặng cho ông **Lương Quốc Bình**, CCCD: 079081034169,
theo hồ sơ số **930425.TA.002**.

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.



2685715930425

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 Lương Quốc Bình, CCCD: 079081034169

ĐO 743426

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

1. Thừa đất:

- a. Thừa đất số: **601**, tờ bản đồ số: **25**,
- b. Diện tích: 2564,7m²,
- c. Loại đất: Đất trồng cây lâu năm 2314,7m²; Đất ở tại đô thị 250,0m²,
- d. Thời hạn sử dụng: Đất trồng cây lâu năm: 17/4/2069; Đất ở tại đô thị: Lâu dài,
- đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- e. Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh,
- g. Nguồn gốc sử dụng: Nhận tặng cho đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 2314,7m²; Nhận tặng cho đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 250,0m²,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Ghi chú:

- Thừa 601 được thành lập từ thừa 541, 542 tờ bản đồ số 25 (tài liệu năm 2003).
- Giấy chứng nhận này được cấp để thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 255901 và CN 255400 (số vào sổ CS06981) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 13 tháng 5 năm 2019.

Thành phố Thủ Đức, ngày 21 tháng 11 năm 2024

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TP. THỦ ĐỨC

KT. GIÁM ĐỐC

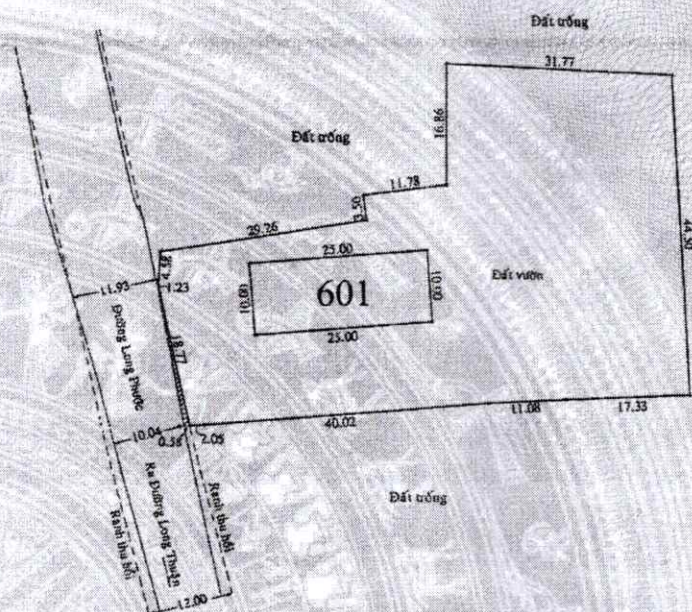
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Xuân Tùng

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 2815

B



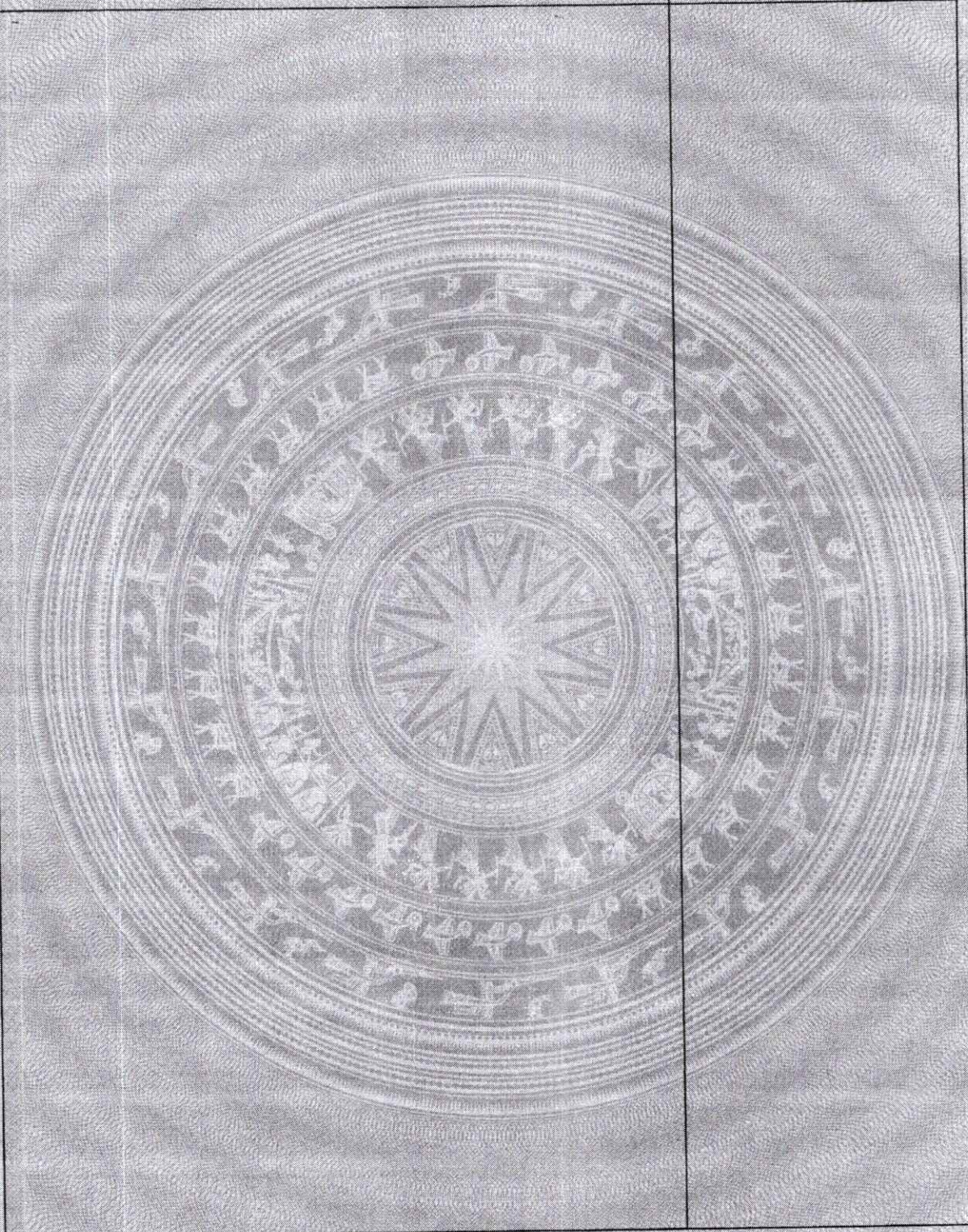
Số hiệu điểm	Toạ độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1197023.690	620746.050	31,77
2	1197022.237	620777.790	44,50
3	1196977.808	620780.371	17,33
4	1196977.070	620763.060	11,08
5	1196976.500	620751.990	40,02
6	1196973.350	620712.090	2,05
7	1196973.257	620710.045	18,77
8	1196991.557	620705.834	1,23
9	1196992.770	620705.830	4,58
10	1196997.340	620705.890	29,26
11	119700.1920	620734.790	39,30
12	1197005.400	620734.580	11,78
13	1197006.830	620746.070	16,86
1	1197023.690	620746.050	
14	1196997.745	620743.245	10,00
15	1196987.776	620744.032	25,00
16	1196985.808	620719.109	20,00
17	1196995.777	620718.522	23,00
14	1196997.745	620743.245	

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

**Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền**

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.

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng : Công ty TNHH Greenovation Packaging.
- Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 539, 601 tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- Mục đích thẩm định giá : Phục vụ công tác 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	21/01/2025	21/01/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	21/01/2025	21/01/2025
3	Thu nhập thông tin	3 ngày	22/01/2025	24/01/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	03/02/2025	04/02/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	05/02/2025	05/02/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình
- Thẩm định viên: Ths. Lê Lực Quang

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Mai Thanh Bình


Lê Lực Quang



TP.HCM, 17 giờ 00 ngày 05 tháng 02 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình

Thẩm định viên: ThS. Lê Lực Quang

Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 01/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 539, 601, tờ bản đồ số 25, Phường Long Phước, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Công ty TNHH Greenovation Packaging

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 01/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 01/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là: **90.073.036.700 VND**

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 : ...*thực*.....

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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

Pháp lý: HĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: HĐ

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 90.073.036.700 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Cô Phạm Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 9 giờ 00 ngày 21 tháng 01 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Ông. Mai Thanh Bình (trưởng TDV)
Ông. Lê Lực Quang (thẩm định viên)

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Bà. Trần Thị Thảo

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 537, hẻm 601, tổ 25, phường Long Phước, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), 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:

- trên đất có công trình như nhà tạm, chuồng gà
- tài sản tiếp giáp đường Long Phước (đường nhựa, lòng
đường rộng khoảng 12m)
- Thửa 537 và thửa 601 liền kề thành nội thất
- có diện tích 5337,3 m² tiếp giáp đường Long Phước
và có đất liền kề
- chiều rộng mặt tiền khoảng 20m
- diện tích đất 250m², diện tích đất CN 3087,3m²
- hình dáng là đất
- hiện trạng trên đất: có nhà tạm, chuồng gà

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...9... giờ ...45... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Mai Thanh Đình


Lê Lực Quang


Trần Thị Hằng

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ..Phường Long Phước.....

Tên người được điều tra: ..Anh Hòa.....

Địa chỉ ⁽¹⁾ P. Long Phước; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Rao bán T1/2025.....

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ... 114.950..... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: .. Anh Hòa: 0903.183.019.....

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: 3800..... m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: ..Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.....

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: ..ODT (200m²) + CLN (3600m²).....

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình:

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..đường nhựa.....

- Thông tin khác (nếu có): .quy hoạch được chuyển đổi lên đất ở.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 01 Năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Mai Thanh Bình


Mai Thanh Bình

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ..Phường Long Phước.....

Tên người được điều tra: ..Anh Vũ.....

Địa chỉ ⁽¹⁾ P. Long Phước; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Rao bán T12/2024.....

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ...22.950..... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: .. Anh Vũ: 0909.371.552.....

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: 1000..... m²- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: ..Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.....

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: ..CLN.....

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình:

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..đường nhựa.....

- Thông tin khác (nếu có): ..phần lớn quy hoạch đất giao thông.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Đô Phước Quang
Mai Thanh Bình

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Tên xã (phường, thị trấn): ..Phường Long Phước.....

Tên người được điều tra: ..Anh Dương.....

Địa chỉ ⁽¹⁾ P. Long Phước; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Rao bán T1/2025.....

Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: ... 17.955..... triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

Nguồn thông tin: .. Anh Dương: 0903.453.743.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:, diện tích: 593,7..... m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾: ..Phường Long Phước, Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.....

- Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ ☐, tiếp giáp tỉnh lộ ☐, tiếp giáp huyện lộ ☐, tiếp giáp xã lộ ☐, không tiếp giáp lộ ☐.

- Mục đích sử dụng ⁽³⁾: ..CLN.....

- Đặc điểm về năng suất cây trồng, vật nuôi (hệ thống tưới tiêu, độ phì của đất...):

- Địa hình:

- Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: ..đường nhựa.....

- Thông tin khác (nếu có): ..phần lớn quy hoạch đất giao thông.....

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

- Loại cây trồng (thủy sản nuôi trồng):; Năm trồng (nuôi trồng):

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp: Loại công trình:; năm xây dựng:; giá trị của công trình xây dựng: triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có):

3. Các thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất

Thời gian	Năm 1/Vụ 1	Năm 2/Vụ 2	Năm 3/Vụ 3	Vụ ...	01 Chu kỳ khai thác
Nội dung					
Thu nhập					
Chi phí					

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


 Mai Thanh Bình


 Pô Lưu Quang

Ms. Hồ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0857.004.001 | Ms. Quỳnh - 0857.002.002 | Ms. Khanh - 0762.003.003 | Ms. Huệ - 0762.004.004 | Ms. Anh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (tư thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonthadat.com.vn | Ms. Nhung - 0372.006.006

Liên hệ - hướng dẫn

Trang chủ > Cần bán > Bán đất > Bán đất Hồ Chí Minh > Bán đất Thủ Đức > Bán đất Long Phước > Bán đất Long Phước

BÁN LÔ ĐẤT LỚN MẶT TIỀN ĐƯỜNG LONG PHƯỚC - 3.800m2 (45x85) - 121 TỶ - GẦN VIN QUẬN 9

Ngày đăng: Hôm nay

ĐẤT MẶT TIỀN LONG PHƯỚC — GẦN CẦU LONG ĐẠI — 3800M2

Mô tả:

- Vị trí mặt tiền đường Long Phước, Phường Long Phước, Thủ Đức.
- Khu vực nhiều tiềm năng, đường Long Phước đang mở rộng 60m, gần khu quy hoạch Khu Công Nghệ Cao 2.
- Cách 1km đến khu Biệt thự Triều đổ Vinhomes Grand Park. Tầm 2km là chợ Long Phước, khu vực sầm uất.
- Diện tích 3800m2 (45m x 85m)
- Đất hiện tại là cây lâu năm, nhưng nằm trong quy hoạch full thổ cư, hiện chủ đất đã lên sẵn 200m2 thổ cư.
- Hồ sơ pháp lý chuẩn, sẵn sàng giao dịch

Anh chị quan tâm chụp giúp Hòa màn hình tin đăng và gửi zalo đính kèm ở wed nhé.

Thông tin liên hệ

Hòa

0903.183.019

Được đánh giá: ★★★★★
Xem thêm 90 tin khác của thành viên này.

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Hồ Chí Minh

Diện tích

Hướng

Đất thổ cư, đất ở

Thành phố Thủ Đức

Giá

Giá

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Thành phố Thủ Đức

Lên đầu trang

Hỗ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0837.001.001 | Ms. Quỳnh - 0837.002.002 | Ms. Khanh - 0762.003.003 | Ms. Huệ - 0762.004.004 | Ms. Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h, 13h30 - 17h (ừ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alcnhadat.com.vn | Ms. Nhung - 0372.006.006

Tạo giúp hướng dẫn

Thông tin liên hệ



Hòa

0903.183.019

Được đánh giá ★★★★★

Xem thêm 50 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Đất thổ cư, đất ở

Hồ Chí Minh

Thành phố Thủ Đức

Diện tích

Giá

Hướng

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao



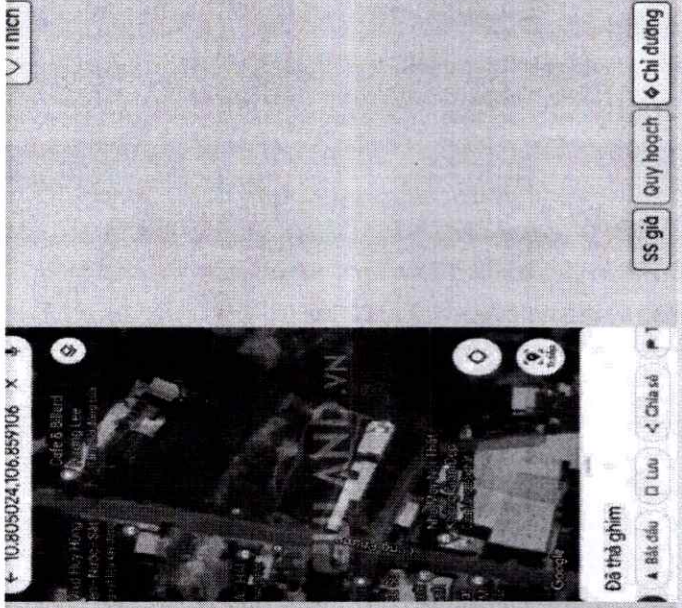
Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Thành phố Thủ Đức

Bán đất Đồng Thủ Thiêm (4)

Bán đất Thạnh Mỹ Lợi - Huy Hoàng (3)

Bán đất Eim Đền Thủ Đức (3)

Lên đầu trang



Phạm phi vũ
Xem 4388 tin mua bán khác

Mời giới

Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

Báo tin không hợp lệ

Đăng nhanh bán gọn

Liên hệ

SS giá

Quy hoạch

Chỉ đường

Đất đường long phuoc long phuoc

23 tỷ · 1000m² · 23 triệu /m² · 1.53

Quay lại

Nhấn tin

Liên hệ

Copy link

Chia sẻ

Đất đường long phức long phức Quận 9

23 tỷ · 1000m² · 23 triệu/m² · 1.53 tỷ/mn

Phường Long Phức, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 755280 · Cập nhật 11 tháng trước

Thông tin BDS

Loại BDS:	Đất nông nghiệp	Chiều ngang:	15m
Chiều dài:	65m	Đường/hẻm vào rộng:	16m
Loại đường:	Đường nhựa	Pháp lý:	Có sổ hồng

772. Đất đường long phức long phức Q9

LH: 0909371552

* Từ 56/62: 15 x 65m = 1000m² CLN

Giá bán: 26 tỷ (mỗi 23 tỷ)

Vị trí: 10.805038, 106.859161

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng.

Quay lại Nhấn tin Liên hệ Copy link Chia sẻ



Phạm phi vũ

Xem 4388 tin mua bán khác

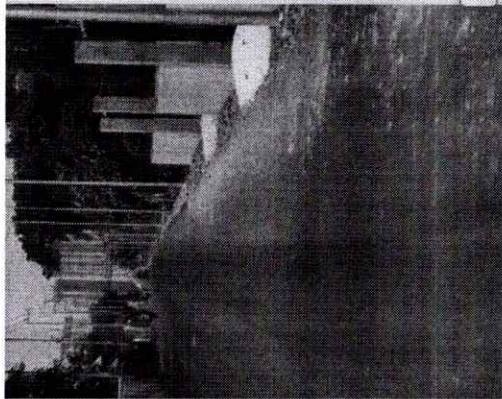
Gọi điện

Chat Zalo

Yêu cầu tư vấn

① Bảo tin không hợp lệ

📄 Đăng nhanh bán gọn



Liên hệ

SS giả

Quy hoạch

Chỉ đường



VIP

Đất Mt đường Long Phước .p Long Thuận. Q9

19 tỷ · 593.7m² · 32 triệu /m² · 678.57 tr /mn

📍 đường Long Phước, Phường Long Phước, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

📅 Mã tin: 1043691 · Cập nhật 5 ngày trước

←

Quay lại

📄

Nhấn tin

📞

Liên hệ

📄

Copy link

📄

Chia sẻ



Phạm Văn Dường

Xem 1711 tin mua bán khác

Mới giới

📞 Gọi điện

💬 Chat Zalo

📄 Yêu cầu tư vấn

⚠ Báo tin không hợp lệ

📄 Đăng nhanh bán gọn

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

1. Thửa đất:

a. Thửa đất số: 2/103a.

b. Diện tích: 593,7m².

c. Địa chỉ: phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Nhà ở:

a. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác:

4. Ghi chú:

- Thửa 598, 599 được thành lập từ thửa 171, 1008 và thửa số 60 (quá hạn 02/01/1993) tương ứng với phần thửa 22, thửa số 17 (quá hạn năm 2003).
- Giấy chứng nhận này được cấp để thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 213513 (01/580SD/1.P) do Ủy ban nhân dân Quận 5 cấp ngày 06 tháng 3 năm 2001.
- Thửa đất 598, 599 và thửa số 17 được cấp thành 02 giấy chứng nhận.
- Vì từ đất được thế hiện theo bản vẽ số đã gửi địa ốc Công ty TNHH liên tục xây dựng và do đặc thù của thửa đất, Khoa lập ngày 05/01/2024. Đã được Ủy ban nhân dân phường Thủ Đức thẩm định và phê duyệt theo yêu cầu số 486/BV-CN/PTD ngày 22/01/2024.

III. Thông tin về các thửa đất

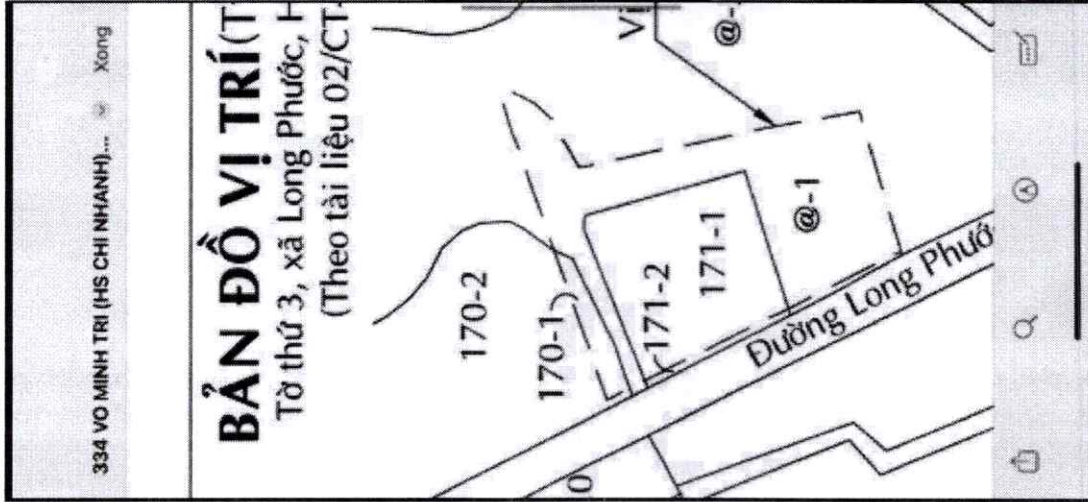
Tên thửa đất số	Tên đất số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Nguồn gốc tài sản	Địa chỉ
17	598	527,4	Đất ở cấp xã	01/01/2007	Sử dụng chúng	Nhận tặng của địa ốc Công an ninh gia đình theo kế hoạch đất	phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh
17	599	46,3	Đất ở cấp xã	01/01/2007	Sử dụng chúng	Nhận tặng của địa ốc Công an ninh gia đình theo kế hoạch đất	phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Thủ Đức, ngày 05 tháng 01 năm 2024

KI. GIÁM ĐỐC

PHO LONG ĐỐC

Ph. Đoàn Gang



**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.012/25/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 21 tháng 01 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 GREENOVATION PACKAGING

Địa chỉ : Nhà xưởng 68-69, đường số 7, Khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Mã số thuế : 3603994322

Đại diện : Ông Nguyễn Tuấn Việt

Chức vụ: Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

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:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 539, 601, tờ bản đồ số 25, địa chỉ phường Long Phước, thành phố Thủ Đức, 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 có số vào sổ cấp GCN CN2815 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TP.Thủ Đức cấp ngày 21 tháng 11 năm 2024.
 - 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 GCN CH02360 do UBND quận 9 cấp ngày 17 tháng 4 năm 2015.
- 3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **45.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 5.000.000 VNĐ khi đi khảo sát tài sản

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

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 quy định của pháp luật.

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



Nguyễn Xuân Việt

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI