

☞ **Số chứng thư: 012/2025/A.004 (Số hợp đồng: A.006/25/SaigonPA/HĐ)**

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà

☞ **Địa chỉ:** 448/11 Phạm Văn Chiêu, Phường 9, Quận Gò Vấp, Tp.HCM.

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

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh.

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 14/01/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.006/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.004 ngày 14/01/2025 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.004 ngày 14/01/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà
- Mã số thuế : 0315917304
- Địa chỉ : 448/11 Phạm Văn Chiêu, Phường 9, Quận Gò Vấp, Tp.HCM.

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 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 10/01/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh	654,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	654,00	33.739.000	22.065.306.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				22.065.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 22.065.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ không trăm sáu mươi lăm 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.006/25/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 quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

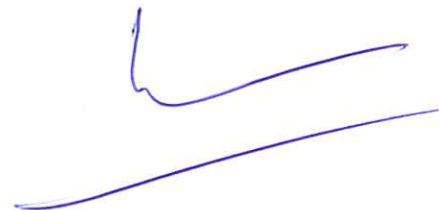
CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Tấn Tài



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



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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 MTV Thương Mại Hoàng Hà
- Mã số thuế : 0315917304
- Địa chỉ : 448/11 Phạm Văn Chiêu, Phường 9, Quận Gò Vấp, Tp.HCM.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, 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 10/01/2025.

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.006/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CK 304271, sổ vào sổ cấp GCN: CH10838, do Ủy ban nhân dân quận 12 cấp ngày 01/02/2018.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4,5m, đường vào tài sản có độ rộng hẻm nhỏ nhất là khoảng 3,8m và lớn nhất là khoảng 6,3m, vị trí tài sản cách mặt tiền đường An Phú Đông 25 khoảng 80m, cách Sông Sài Gòn khoảng 300m, cách Quốc lộ 1A khoảng 670m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 654m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: 7,32m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở - nhà mật độ thấp kết hợp phát triển du lịch theo Quyết định số 5057/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh duyệt ngày 16/09/2013 về Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Bắc Phường An Phú Đông (Khu 2), Quận 12 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông).

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức 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.
- 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 ở tại đô thị

❖ 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 12/2024	Rao bán tháng 11/2024	Rao bán tháng 09/2024
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 + HNK
5	Vị trí	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	7,32m	8,0m	12,60m	5,0m
7	Quy mô diện tích	654,00m ²	102,2m ²	175,6m ²	99,9m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 4,5m (đường vào tài sản có độ rộng hẻm nhỏ nhất là 3,8m, lớn nhất là 6,3m)	Hẻm bê tông rộng 5m	Hẻm nhựa rộng 5m	Hẻm bê tông rộng 5m
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)		5.800.000.000	8.190.000.000	4.090.000.000
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)		5.620.000.000	7.933.000.000	3.960.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà trọ 2 tầng	Đất trống	Đất trống

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Diện tích sàn sử dụng		147,3		
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		680.194.575		
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)				149.256.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		48.335.000	45.177.000	45.206.000
19	Thông tin tham chiếu		Bảo - 0966983396	Trưởng - 0908894908	Linh - 0982165439

❖ **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)		48.335.000	45.177.000	45.206.000
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		48.335.000	45.177.000	45.206.000
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		48.335.000	45.177.000	45.206.000
3	Vị trí	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		48.335.000	45.177.000	45.206.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,32m	8,0m	12,60m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-2,64%	1,16%
	Mức điều chỉnh		0	-1.192.673	524.390
	Giá trị sau điều chỉnh		48.335.000	43.984.327	45.730.390

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	654,00m ²	102,2m ²	175,6m ²	99,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,04%	-9,57%	-11,08%
	Mức điều chỉnh		-5.336.184	-4.323.439	-5.008.825
	Giá trị sau điều chỉnh		42.998.816	39.660.888	40.721.565
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 4,5m (đường vào tài sản có độ rộng hẻm nhỏ nhất 3,8m, lớn nhất 6,3m)	Hẻm bê tông rộng 5m	Hẻm nhựa rộng 5m	Hẻm bê tông rộng 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-8,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-2.416.750	-3.614.160	-2.260.300
	Giá trị sau điều chỉnh		40.582.066	36.046.728	38.461.265
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-4.833.500	-4.517.700	-4.520.600
	Giá trị sau điều chỉnh		35.748.566	31.529.028	33.940.665
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		35.748.566	31.529.028	33.940.665
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		35.748.566	31.529.028	33.940.665
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		33.739.420		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6,0%	-6,6%	0,6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		33.739.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.586.434	13.647.972	12.314.114
	Số lần điều chỉnh		3	4	4
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 11,0%	2,6% - 10,0%	1,2% - 11,1%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-12.586.434	-13.647.972	-11.265.335

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 7,32m, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 12,6m lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 5m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 2,64% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 1,16% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 654m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 102,2m², 175,6m², 99,9m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,04%, 9,57%, 11,08% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm bê rộng khoảng 4,5m (đường vào tài sản có độ rộng hẻm nhỏ nhất 3,8m, lớn nhất 6,3m). Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp lần lượt là hẻm bê tông rộng 5m, hẻm nhựa rộng 5m, hẻm bê tông rộng 5m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- 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 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 10% 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 **33.739.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở tại đô là 654 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 654 \text{ m}^2 \times 33.739.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{22.065.000.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: Phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh	654,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	654,00	33.739.000	22.065.306.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				22.065.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 22.065.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Hai mươi hai tỷ không trăm sáu mươi lăm 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.006/25/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 quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá 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:

- 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



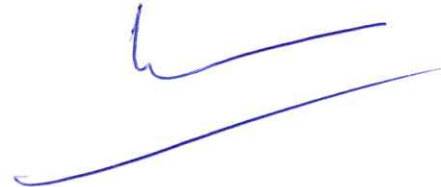
Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

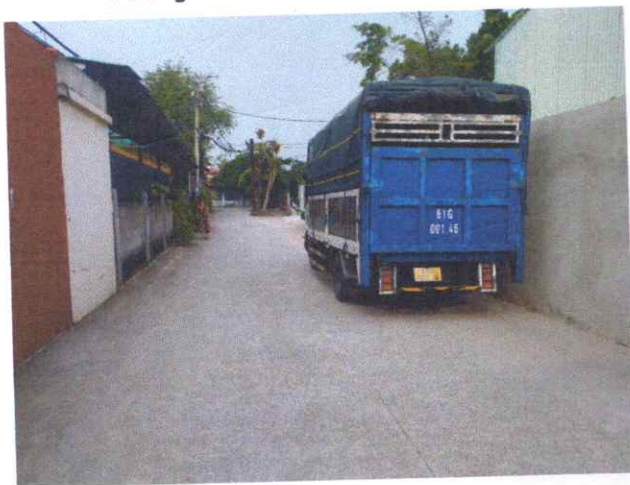
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường vào tài sản thẩm định giá



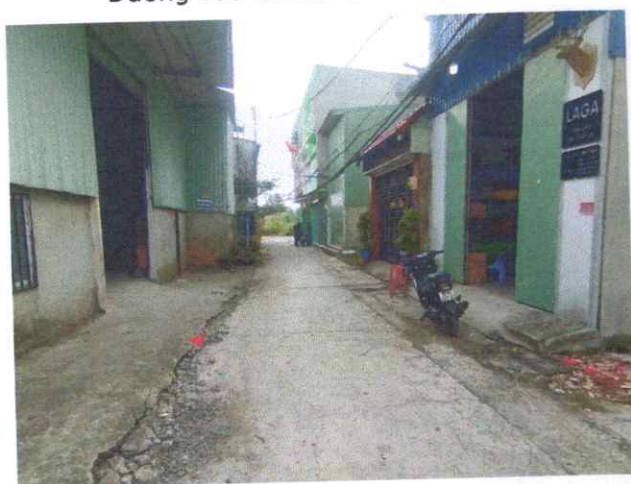
Đường vào tài sản thẩm định giá



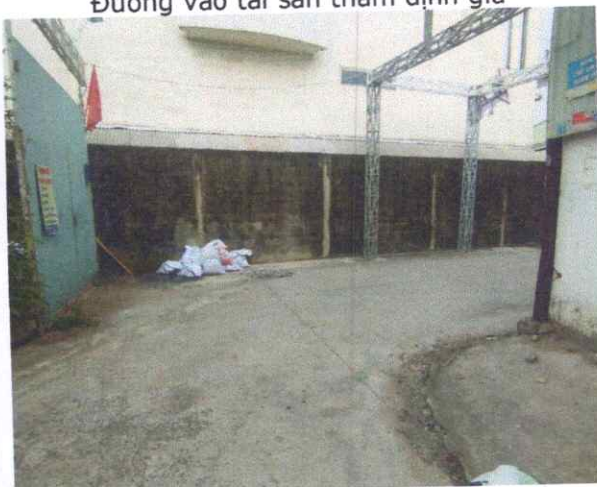
Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường vào tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



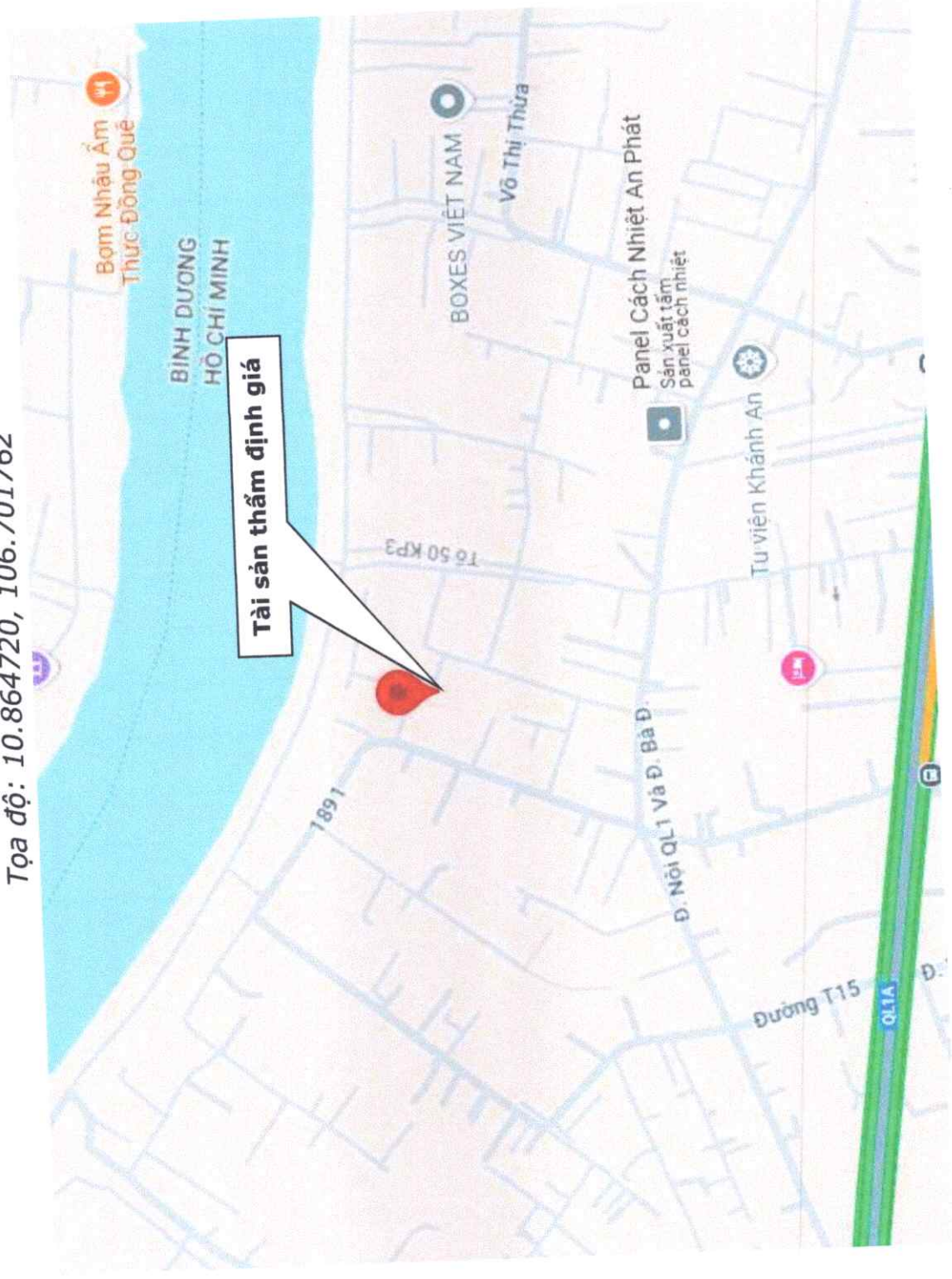
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.864720, 106.701762



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: : Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh.
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	10/1/2024	10/1/2024
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	10/1/2024	10/1/2024
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	10/1/2024	10/1/2024
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	13/01/2024	13/01/2024
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	14/01/2024	14/01/2024

6. Tổ chức thực hiện :

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

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

Ngày 10 tháng 01 năm 2024

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 14 tháng 01 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

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

Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

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

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Phú Đông, quận 12, TP Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Công ty TNHH MTV Thương Mại Hoàng Hà

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc 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 : 22.065.000.000 ☒ 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 : ...t.hàng.....

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

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 22.965.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


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.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Nguyễn Tân Tài


Lê Đức Quang

Khách hàng


Nguyễn Huy Thái

Phiếu số...

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

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Bà 0066 983 396

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12/1/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.620 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 48,335 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 9; thửa đất số: 759; diện tích: 102,2 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: 44/43/15 APĐ25, An Phú Đông, Quận 12 HCM

- Kích thước mặt tiền: 8 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 13 m

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

- Mục đích sử dụng đất: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 5m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: bê tông hình APĐ 25;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tại

+ Điều kiện về cấp điện: tại

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tại

+ Hạ tầng không gian: tại

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tại

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tại

+ Hạ tầng môi trường: tại

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà: 4; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: 70,7 m²; số tầng: 1 + gác; diện tích sàn sử dụng: 147,7 m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

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

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

....., ngày 10 tháng 01 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Tấn Tài


Lê Đức Quang

Phiếu số...

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

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Trương 0908 894 908

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7.933 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 45,177 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 10; thửa đất số: 872; diện tích: 15,6 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: An Phú Đông, Quận 12, HCM

- Kích thước mặt tiền: 12,6 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: QDT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 5m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: hẻm APTD 2,5

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt

+ Hạ tầng không gian: tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt

+ Hạ tầng môi trường: tốt

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

- Thời hạn sử dụng đất: Cơ bản

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

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

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

....., ngày 10 tháng 01 năm 2015

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lục Quang

Phiếu số...

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

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Linh - 0982 165 439

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 9/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.960 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 45,206 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 1; thửa đất số: 797; diện tích: 99,9 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: An Phú Đông, Quận 12, HCM

- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: ODT + HKK (5m²)

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường: hẻm APĐ 25;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt;

+ Điều kiện về cấp điện: tốt;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt;

+ Hạ tầng không gian: tốt;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt;

+ Hạ tầng môi trường: tốt;

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

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

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

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

....., ngày 10 tháng 01 năm 2029

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Đức Dương



Nhà đất bán

Nhà đất cho thuê

Dự án

Tin tức

Wiki BDS

Phân tích đánh giá

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

Đăng ký miễn phí



>

1/7



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 12 / Nhà riêng tại đường An Phú Đông 25

Bán dãy 6 phòng trọ đường An Phú Đông 25

Đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh

Mức giá
5,8 tỷ
~57,43 triệu/m²

Diện tích
101 m²



Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

Dãy 6 phòng trọ An Phú Đông 25.
8x13m, có thể tách được 2 lô. Hẻm xe hơi 5m.
Giá 5.8 tỷ chốt chủ gửi.
Liên hệ: Anh Bảo.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	5,8 tỷ	/\ Đường vào	5 m
Diện tích	101 m²		

... Thao tác

Chat Zalo

0966 983 396 · Sao chép

Đã sao chép liên kết

4,5%
/năm



Tìm hiểu thêm

< >

< >

2/0



Tin đăng này đã hết hạn trên Batdongsan.com.vn.
Bạn có thể tham khảo những gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.

Xem

Bất động sản dành cho bạn



4

Chủ kẹt tiền quá hạ luôn 1 tỷ bán gấp lô này 29 tỷ giá chỉ 19,5tr/m2. Liên hệ Lý 0919 036 ***

29 tỷ · 1.494 m²

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 4 ngày trước



4

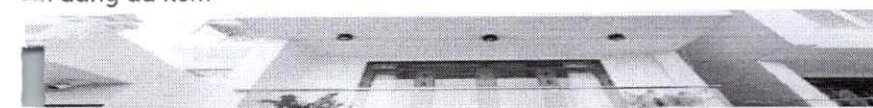
Bán nhà cấp 4 mặt tiền An Phú Đông 25. DT 540m2 đường 8m đân

14,5 tỷ · 540 m²

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước

Tin đăng đã xem



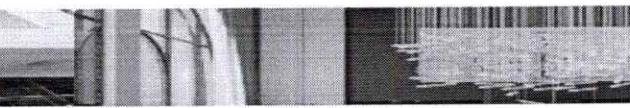
10

Tôi cần bán gấp nhà 83m2 Lý Tự Trọng - Bến Thành- Q1 sau chợ Bến Thành đang cho thuê 40triệu

Giá thỏa thuận · 83,26 m²

📍 Quận 1, Hồ Chí Minh

Đăng 3 ngày trước



10

Giá rẻ! Nhà Thủ Khoa Huân, Bến Thành, Q1 (4.6x20) - 5 tầng

40 tỷ · 100 m²

📍 Quận 1, Hồ Chí Minh

Đăng 21/08/2024

Nội dung tin đăng:

Bán đất hẻm An Phú Đông 25 quận 12 giá rẻ 12.6mx14m

Đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh

https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-an-phu-dong-25-phuong-an-phu-dong-1/b-hem-25-qu-12-gia-re-12-6mx14m-pr41221552

1/6

8,19 tỷ · 175 m²

Đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh



trường



Chat qua Zalo

0908 894 908 · Sao chép

Thông tin mô tả Đặc điểm bất động sản Khác

1 / 3



Mức giá Diện tích

8,19 tỷ 175 m²

~46,8 triệu/m² Mặt tiền 12.6 m

Thông tin mô tả

Bán đất An Phú Đông 25 vào 2 sọc đối diện trường đại học Nguyễn Tất Thành.

Diện tích: 12.6x14 = 175m².

Đường: 8m.

Giá: 8,19 tỷ thương lượng (46 triệu/m²).

Trường 0908 894 908 Sao chép chính chủ - và nhiều diện tích khác 50m - 5000m² giá từ 3 tỷ - 3. X tỷ.

Đặc điểm bất động sản

⌚	Mức giá	8,19 tỷ	/i/	Đường vào	8 m
📄	Diện tích	175 m ²	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
🏠	Mặt tiền	12,6 m			

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

4,5%

/năm

⌚

Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng

🏠

Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản

🏠

Tìm hiểu th

Xem trên bản đồ

Tìm kiếm theo từ khóa

Tin đăng này đã hết hạn trên Batdongsan.com.vn.

Bạn có thể tham khảo những gợi ý dưới đây hoặc sử dụng công cụ tìm kiếm trên website để tìm những tin đăng mới nhất.

Xem

Bất động sản dành cho bạn



Chủ kẹt tiền quá hạ luôn 1 tỷ bán gấp lô này 29 tỷ giá chỉ 19,5tr/m2. Liên hệ Lý 0919 036 ***

Bán nhà cấp 4 mặt tiền An Phú Đông 25. DT 540m2 đường 8m đơn

29 tỷ · 1.494 m²

14,5 tỷ · 540 m²

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 4 ngày trước

Đăng 1 tuần trước

Tin đăng đã xem



Tôi cần bán gấp nhà 83m2 Lý Tự Trọng - Bến Thành- Q1 sau chợ Bến Thành đang cho thuê 40triệu

Giá rẻ! Nhà Thủ Khoa Huân, Bến Thành, Q1 (4.6x20) - 5 tầng

Giá thỏa thuận · 83,26 m²

40 tỷ · 100 m²

📍 Quận 1, Hồ Chí Minh

📍 Quận 1, Hồ Chí Minh

Đăng 3 ngày trước

Đăng 21/08/2024

Nội dung tin đăng:

Bán đất HXH 5x20 - 99.9m2 An Phú Đông 25 Quận 12

Đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh

4,09 tỷ · 99,9 m²

Đường An Phú Đông 25, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh

Linh

Chat qua Zalo

0982 165 439 · Sao chép

Thông tin mô tả Đặc điểm bất động sản Khác



1 / 4



Mức giá Diện tích

4,09 tỷ 99,9 m²

~40,93 triệu/m² Mật tiền 5 m

Thông tin mô tả

Bán đất HXH 5x20 - 99.9m An Phú Đông 25 Quận 12.

- Hẻm bê tông trước đất đã mở rộng 6.5m, oto né nhau, cách 1 căn mặt tiền đường chính An Phú Đông 15m, Bán kính 300m là trường đại học Nguyễn Tất Thành, Quốc Lộ 1A, đường Thị Thửa, An Phú Đông 27.
- Diện tích lớn nên dễ dàng xây dựng, thoáng mát, tiện xây ở, nhà trọ cho thuê, kho, văn phòng công ty tiện đi các quận 12, Gò Vấp, Thủ Đức.
- Giá 4.089 tỷ thương lượng chính chủ, có hh ace giới thiệu.

Đặc điểm bất động sản

đ	Mức giá	4,09 tỷ	/\	Đường vào	7 m
📄	Diện tích	99,9 m ²	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
🏠	Mật tiền	5 m			

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

4,5%

/năm

🕒

Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng

🏠

Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản

🏠

🔍

Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ

Tìm kiếm theo từ khóa

Đất An Phú Đông Quận 12 Đất An Phú Đông 25 Quận 12 Đất Quận 12 Hồ Chí Minh Đất Hồ Chí Minh Bán đất chính chủ quận 12 Bán đất giá rẻ ở qu:

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 759, tờ bản đồ số: 9, từ bản đồ số: 9
b) Địa chỉ: 44/43/15 đường APĐ25, khu phố 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 102,2m² (bằng chữ: Một trăm linh hai phẩy hai mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 70,7m², c) Diện tích sàn: 147,3m²
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Cấp (Hạng): Cấp III, e) Thời hạn sở hữu: -/-

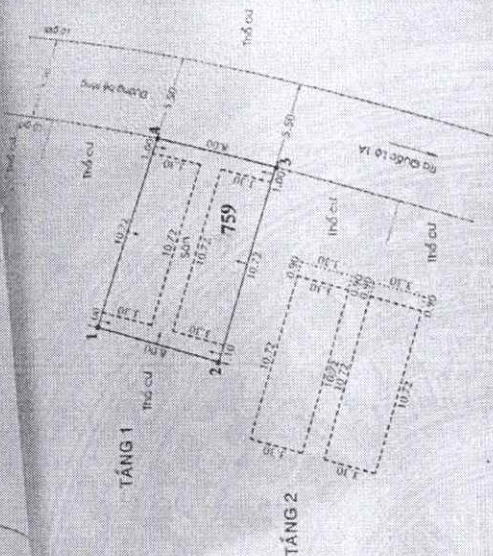
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thuộc thửa 759 tờ bản đồ số 9 theo tài liệu năm 2004-2005.
- Giấy chứng nhận này cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04338 do UBND quận 12 ký ngày 15/01/2015.



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ CÁC ĐÁNH				
Số thửa	Đỉnh thửa	X	Y	Chiều dài
1	1	1201508.17	601875.16	8,79
2	2	1201501.53	604872.71	12,52
3	3	1201497.87	601886.00	8,86
4	4	1201503.33	601867.76	13,71
1	1	1201508.17	601875.16	

Phần chi tiết xem Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 1207/CN-VPĐKĐQ12 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 kiểm tra nội nghiệp ngày 16/07/2018.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Xác nhận của cơ quan
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý
1.8 -09- 2018 có thẩm quyền

GIÁM ĐỐC

Chuyển nhượng cho ông (bà) Phạm Giang Nam, CMND
026 132 074 (địa chỉ: 44/283/10, đường Quốc lộ 1A, khu phố
phường An Phú Đông, Quận 12, TP.HCM).
Theo hồ sơ số 004463.CN.001 ngày 17/09/2018.

CBTL: Võ Nguyễn Trung Tâm

Trần Thanh Ngọc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 2 năm 2018
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI



Nguyễn Thanh Hương

Số vào sổ cấp GCN: 6511951

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

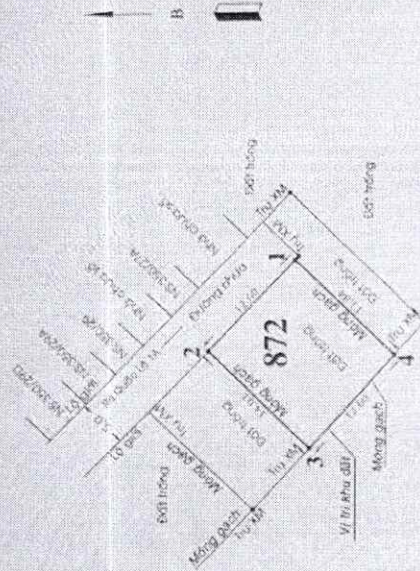
1. **Thửa đất:**
 - a) Thửa đất số: 872, tờ bản đồ số: 10
 - b) Địa chỉ: Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh
 - c) Diện tích: 175,6m² (bảng chữ: Một trăm bảy mươi lăm phẩy sáu mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 - f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
 - g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. **Nhà ở:** -
3. **Công trình xây dựng khác:** -
4. **Rừng sản xuất là rừng trồng:** -
5. **Cây lâu năm:** -
6. **Chú chú:**

- Thuộc một thửa 602, 603 tờ bản đồ số 10 theo tài liệu năm 2004-2005
 - Giấy chứng nhận này là hợp tách thửa từ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09236 do UBND Quận 12 cấp ngày 08/08/2017 và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH109237 do UBND Quận 12 cấp ngày 08/08/2017.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09236 do UBND Quận 12 cấp ngày 08/08/2017 NƠ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT theo Đơn ghi nợ ngày 28/8/2017 và Thông báo nộp tiền sử dụng đất số H201793447/TB-CCT-TBA ngày 17/8/2017 của Chi cục Thuế Quận 12 và Công văn số 1874/TNMT-TH ngày 30/8/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12.
 - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09237 do UBND Quận 12 cấp ngày 08/08/2017 NƠ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT theo Đơn ghi nợ ngày 28/8/2017 và Thông báo nộp tiền sử dụng đất số H201793445/TB-CCT-TBA ngày 17/8/2017 của Chi cục Thuế Quận 12 và Công văn số 1874/TNMT-TH ngày 30/8/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12.

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

Một số nội dung khác tham khảo theo BDHTVT đăng ký tại Phòng TNMT số 036326/TNMT ngày 21/09/2017



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

STT	Điểm	X(m)	Y(m)	Chiều dài(m)
1	Điểm 1	120.447,07	601.193,59	12,40
2	Điểm 2	120.447,07	601.193,59	12,40
3	Điểm 3	120.447,07	601.193,59	12,40
4	Điểm 4	120.447,07	601.193,59	12,40
5	Điểm 5	120.447,07	601.193,59	12,40
6	Điểm 6	120.447,07	601.193,59	12,40
7	Điểm 7	120.447,07	601.193,59	12,40
8	Điểm 8	120.447,07	601.193,59	12,40
9	Điểm 9	120.447,07	601.193,59	12,40
10	Điểm 10	120.447,07	601.193,59	12,40

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02, tháng 10, năm 2017

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Đức

Số vào sổ cấp GCN: 161/GH09663

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

12-12-2017

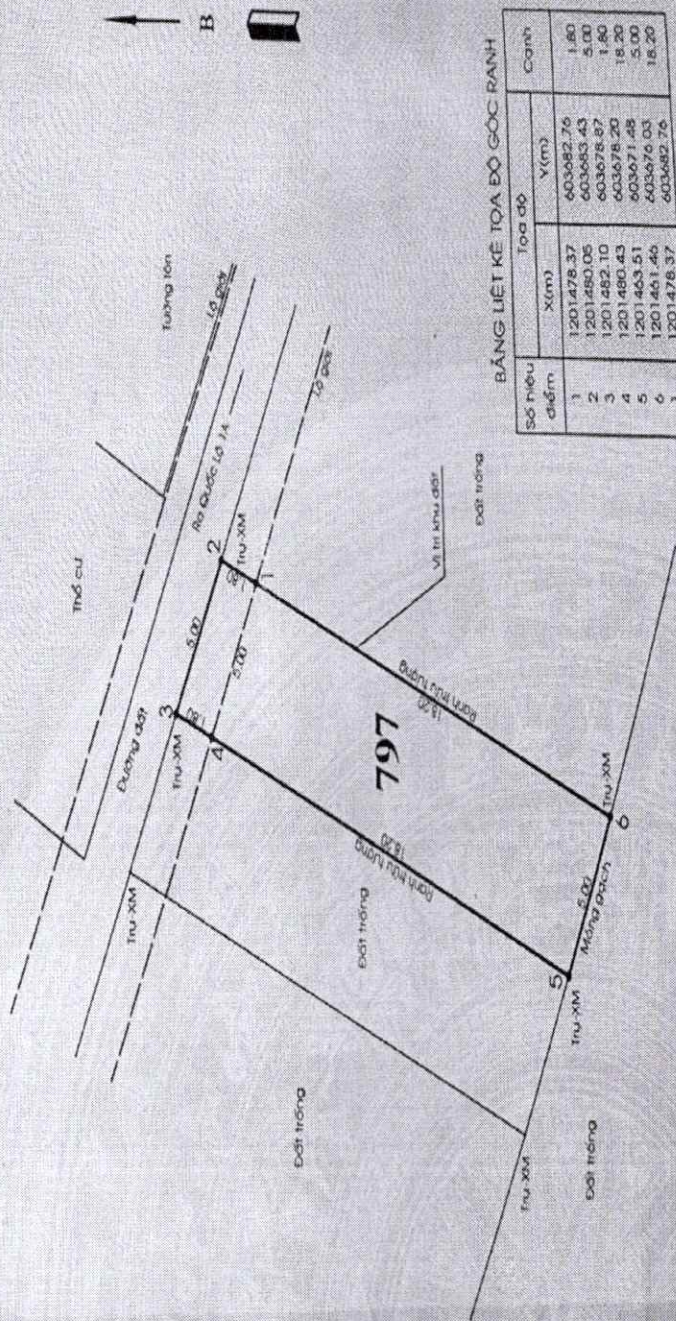
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ĐÁ HOÀN THÀNH NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH
 Ghi chú: theo Phiếu báo số H201793447/PB-CCT và số H201793445/PB-CCT ngày 29/11/2017 của Chi cục Thuế Quận 12 đối với Giấy chứng nhận số CH09236 và số CH109237 ngày 08/08/2017.



Nguyễn Văn Tùng

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
 Một số nội dung khác tham khảo theo BDHVT đăng ký tại phòng TNMT số 04919/TNMT ngày 10/02/2015



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1201478.37	603682.76	1.80
2	1201480.05	603683.43	5.00
3	1201482.10	603678.87	1.80
4	1201480.43	603678.20	18.20
5	1201483.51	603671.48	5.00
6	1201461.46	603676.03	18.20
1	1201478.37	603682.76	

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận
 Xác nhận của cơ quan
 có thẩm quyền
 07-10-2015

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 797, tờ bản đồ số: 9
b) Địa chỉ: Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 99,9m² (bằng chữ: chín mươi chín phẩy chín mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở 90,9m² (ranh theo số hiệu điểm 1, 4, 5, 6, 1), Đất trồng cây hàng năm khác 9m² (ranh theo số hiệu điểm 1, 2, 3, 4, 1)
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 12/01/2032
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền 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:

- Thuộc một phần thửa 679 tờ bản đồ số 09 theo tài liệu năm 2004-2005.
- Giấy chứng nhận này tách thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01624 do Ủy ban nhân dân Quận 12 ký ngày 12/01/2012.

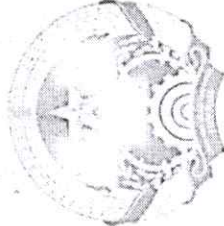
Quận 12, ngày 14 tháng 3 năm 2015
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền 23-02-2018 GIÁM ĐỐC CHỖ NHƯNG VĂN PHÒNG QUẬN 12 <i>Trần Thanh Ngươn</i>
Chuyển nhượng cho ông (bà) Vũ Tui Hồng Hạnh, CMND số: 024 717 395 (địa chỉ: 383/3/128 Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, TP. HCM). Theo hồ sơ số 007950.CN.002 ngày 22/02/2018. CĐTL: Ngô Nguyễn Trọng Tâm	04-06-2018 GIÁM ĐỐC CHỖ NHƯNG VĂN PHÒNG QUẬN 12 <i>Trần Thanh Ngươn</i>
Chuyển nhượng cho ông (bà) Trương Công Phúc, CMND số: 022 018 124 (địa chỉ: 413/48A Nguyễn Kiệm, Phường 9, quận Phú Nhuận, TPHCM). Theo hồ sơ số 007950.CN.005 ngày 04/6/2018. (CĐTL: Nguyễn Hồng Vân)	CHỖ NHƯNG VĂN PHÒNG QUẬN 12

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.

... (m) meo vut nay có Trang bổ sung số: 2 6 7 7 9 1 8 0 0 7 9 5 0

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GÁN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Bà Phạm Thị Tiếc
Năm sinh: 1954, CMND số: 021528512
Địa chỉ thường trú: 988/3D, khu phố 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

CK 304271

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

1. **Thửa đất:**
 - a) Thửa đất số: 742, tờ bản đồ số: 3
 - b) Địa chỉ: Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh
 - c) Diện tích: 654m² (bằng chữ: Sáu trăm năm mươi bốn mét vuông)
 - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - e) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác
 - f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 27/03/2019
 - g) Nguồn gốc sử dụng: 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. **Giới chức:**
 - Thuộc thửa 572, 573 tờ bản đồ số 03 theo tài liệu năm 2004-2005.
 - Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08742 do Sở TNMT ký ngày 08/05/2017.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1201615.13	603827.89	18.60
2	1201641.24	603860.96	17.78
3	1201637.95	603862.04	7.32
4	1201640.55	603860.13	40.49
5	1201621.86	603864.26	21.32
6	1201614.50	603870.39	21.96
1	1201615.13	603827.89	

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01. tháng 02. năm 2018

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức

Số vào sổ cấp GCN: CH10939

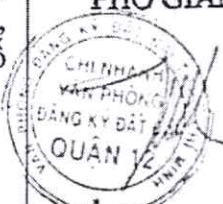
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại đô thị, diện tích: 654 m² (Sáu trăm năm mươi bốn mét vuông), thời hạn sử dụng đất: lâu dài, ranh theo số hiệu điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1. Theo Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 01/02/2018 của UBND Quận 12. Hồ sơ số: 007950.CN.001 T. Thảo.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC QUẬN 12 Nguyễn Văn Đức

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 742 Tờ bản đồ số: 3

Số phát hành GCN: CK 304271 Số vào sổ cấp GCN: CH10838

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội-CN Đồng Nai-PGD Long Bình Tân, địa chỉ: 146 đường Bùi văn Hòa, KP11, Phường An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai theo hồ sơ số 007950.TC.003 B.Ngọc	02-03-2018 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Phạm Văn Hùng 25-05-2018 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 02/03/2018 theo hồ sơ M.Hiền 007950.XC.004	 Phạm Văn Hùng 15-06-2018
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội-CN Đồng Nai-PGD Long Bình Tân, địa chỉ: 146 đường Bùi văn Hòa, KP11, Phường An Bình, Biên Hòa, Đồng Nai theo hồ sơ số 007950.TC.006 M.Hiền	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Trần Thanh Phong

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

Trang bổ sung số: 01.

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.006/25/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 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài Chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2023 tại doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI HOÀNG HÀ

Mã số thuế : 0315917304

Địa chỉ : 448/11 Phạm Văn Chiêu, Phường 9, Quận Gò Vấp, Tp.HCM.

Đại diện : Chức vụ:

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau
 - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 3, địa chỉ Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 304271 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH10838 được UBND quận 12 cấp ngày 01 tháng 02 năm 2018.
- 3. Nội dung công việc:
 - Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Làm cơ sở để phục vụ việc 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 10 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: **17.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Mười bảy triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng 3.000.000 phí dịch vụ thẩm định giá ngay khi tiến hành đi khảo sát thực tế.

- 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 : 6321205334696

Tên thụ hưởng : NGUYEN THI DIEU THU

Mở tại : Agribank – CN Bắc Sài Gòn

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



Nguyễn Công Quỳ

ĐẠI DIỆN BÊN B
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN MẠNH HÙNG