

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.003 (**Số hợp đồng: A.005/25/SaigonPA/HĐ**)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Bà Lê Trọng Thủy Tiên

☸ **Địa chỉ:** A12a.07 Sadora kp11, Thủ Thiêm, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM.

– **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 13/01/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Lê Trọng Thủy Tiên

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.005/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Lê Trọng Thủy Tiên;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.003 ngày 13/01/2025 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.003 ngày 13/01/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Lê Trọng Thủy Tiên
- Địa chỉ: A12a.07 Sadora kp11, Thủ Thiêm, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM.
- CCCD số : 048192001111

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 và quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, 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 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.
- 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	Căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp 3, địa chỉ: lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở	125,20	157.589.000	19.730.142.800
Tổng giá trị làm tròn (VND)				19.730.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 19.730.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Mười chín tỷ bảy trăm ba mươi 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.005/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

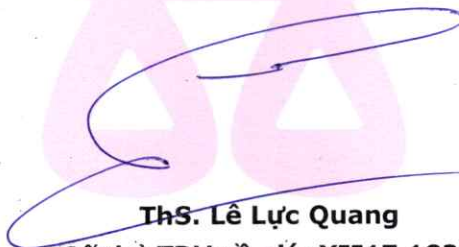
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.003 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



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



GIÁM ĐỐC



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 01 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: Bà Lê Trọng Thủy Tiên
- Địa chỉ: A12a.07 Sadora kp11, Thủ Thiêm, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM.
- CCCD số : 048192001111

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, 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 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.
- 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.005/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Lê Trọng Thủy Tiên;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 149781, sổ vào sổ cấp GCN: VP3215, do Văn Phòng Đăng ký đất đai TP Hồ Chí Minh cấp ngày 22/11/2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Chung cư The River Thủ Thiêm tọa lạc trên thửa đất số 02, tờ bản đồ số 60, phường Thủ Thiêm, TP Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này tiếp giáp với 3 đường là đường Trần Bạch Đằng, đường Nguyễn Cơ Thạch và đường R10, ngay chân cầu Thủ Thiêm. Vị trí cách đường Tố Hữu khoảng 400m, cách cầu Ba Son khoảng 1km.

3.1.2. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 15016m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

3.1.3. Đặc điểm căn hộ thẩm định giá

- Tài sản thẩm định là căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh;
- Số tầng: Tầng 16;
- Tháp T3;
- Căn góc, view sông Sài Gòn;
- Diện tích tim tường: 137,2 m²
- Diện tích căn hộ (thông thủy): 125,2 m²;
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Sử dụng bình thường;
- Trang thiết bị, nội thất cơ bản.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch khu dân cư phức hợp căn cứ theo Quyết định số 3165/QĐ-UBND do UBND TP Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 19/06/2012 "Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2".

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 căn hộ 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 thị trường bất động sản chưa hồi phục hoàn toàn, còn nhiều khó khăn như vướng mắc về pháp lý, khan hiếm nguồn cung mới, tỷ lệ hấp thụ thấp, tăng trưởng tín dụng đối với kinh doanh bất động sản thấp, tăng trưởng chung của ngành âm, Saigon PA nhận định tính thanh khoản của thị trường bất động sản có khả năng tiếp tục duy trì ở mức thấp trong ngắn hạn. Tuy nhiên với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô cải thiện dần theo thời gian, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng, thị trường bất động sản vẫn được kỳ vọng sẽ phục hồi dần trong trung hạn và tiếp tục phát triển 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:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:

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

6.2.1. Xác định giá trị căn hộ

❖ 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 01/2025	Rao bán tháng 11/2024	Đã bán tháng 12/2024
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
5	Vị trí	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh
6	Số tầng	Tầng 16	Tầng 5	Tầng 14	Tầng 16
7	Quy mô diện tích (thông thủy)	125,20m2	129,0m2	126,0m2	126,0m2
8	View căn hộ	Căn góc, view sông	Căn thường, View nội khu	Căn thường, View nội khu + sông	Căn góc, View sông
9	Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
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)		19.000.000.000	19.800.000.000	21.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		18.050.000.000	18.810.000.000	20.425.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Loại căn hộ		3 phòng ngủ	3 phòng ngủ	3 phòng ngủ
15	Đơn giá căn hộ (VND/m ²)		139.922.000	149.286.000	162.103.000
16	Thông tin tham chiếu		Sơn - 0933322351	Linh - 0904 910 822	Phúc - 0902838418

❖ **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:

Tỷ lệ điều chỉnh = Tỷ lệ tiêu thức của TSTĐ - Tỷ lệ tiêu thức của TSSS

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		139.922.000	149.286.000	162.103.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		139.922.000	149.286.000	162.103.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		139.922.000	149.286.000	162.103.000
3	Vị trí	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh	Căn hộ tại Dự án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		139.922.000	149.286.000	162.103.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Số tầng	Tầng 16	Tầng 5	Tầng 14	Tầng 16
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		6.996.100	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		146.918.100	149.286.000	162.103.000
5	Quy mô diện tích (thông thủy)	125,20m2	129,0m2	126,0m2	126,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		146.918.100	149.286.000	162.103.000
6	View căn hộ	Căn góc, view sông	Căn thường, View nội khu	Căn thường, View nội khu + sông	Căn góc, View sông
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		6.996.100	7.464.300	0
	Giá trị sau điều chỉnh		153.914.200	156.750.300	162.103.000
7	Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		153.914.200	156.750.300	162.103.000
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		153.914.200	156.750.300	162.103.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		153.914.200	156.750.300	162.103.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		157.589.167		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2,3%	-0,5%	2,9%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		157.589.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		13.992.200	7.464.300	0
	Số lần điều chỉnh		2	1	0
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 5,0%	0,0% - 5,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		13.992.200	7.464.300	0

❖ **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 số tầng, view căn hộ so với tài sản cần thẩm định:

- Về số tầng: Tài sản thẩm định nằm tại tầng số 16, tương đồng với tài sản so sánh 2,3. Trong khi đó tài sản so sánh 1 nằm tại tầng 5, 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 căn hộ cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 5% về yếu tố số tầng.
- Về view căn hộ: Tài sản thẩm định giá là căn góc view sông, tương đồng với tài sản so sánh 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 là loại căn thường, view nội khu và căn thường, view nội khu, sông, 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 căn hộ cao hơn tài sản so sánh 1, 2 khoảng 5% về yếu tố view căn hộ.

❖ **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 **157.589.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích thông thủy là 125,2 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị căn hộ} &= \text{Diện tích căn hộ} \times \text{Đơn giá} \\ &= 125,2 \text{ m}^2 \times 157.589.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{19.730.142.800 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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	Căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp 3, địa chỉ: lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở	125,20	157.589.000	19.730.142.800
Tổng giá trị làm tròn (VND)				19.730.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 19.730.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười chín tỷ bảy trăm ba mươi 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.005/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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.

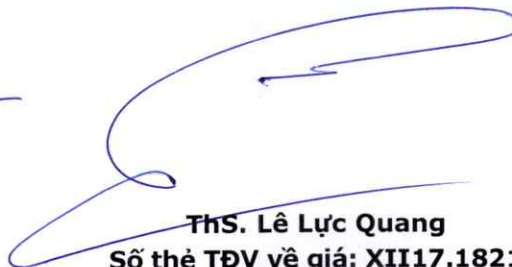
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tấn Tài



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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Tổng quan dự án tài sản thẩm định giá



Tháp T3 tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp dự án tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp dự án tài sản thẩm định giá



Hành lang tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.782339863977993, 106.71988756998319



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Bà Lê Trọng Thủy Tiên
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà
- Địa điểm thẩm định giá : Căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, 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	10/1/2025	10/1/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	10/1/2025	10/1/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	10/1/2025	10/1/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	10/1/2025	10/1/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	10/1/2025	10/1/2025

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 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 13 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 và quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

Khách hàng: Bà Lê Trọng Thủy Tiên

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 : 19.730.000.000 ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : không.....

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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Pháp lý: AA

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: AA

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

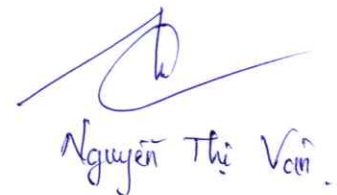
Giá trị của tài sản được thẩm định là 19.730.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

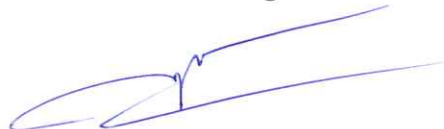
Thẩm định viên


Lê Đức 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 10 giờ 00 ngày 10 tháng 01 năm 2024. Chúng tôi gồm có:

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

Nguyễn Tân Tài

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

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:

Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, Thới Ch�m Thới Đức, 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:

Căn hộ 16.13, tầng 16, tháp T.3 - The River Thới Ch�m
- Diện tích sử dụng: 129,2m²
- Hình thức sử dụng:
- Loại căn hộ: 3 phòng ngủ, căn góc, view sông.
Mà căn hộ: -

- Hiện trạng tài sản thẩm định: căn hộ mới, thiết kế hiện đại, nội thất cơ bản, sơn mới, đầy đủ tiện nghi.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Khách hàng


Nguyễn Tấn Tài


Ông Lưu Quang


Lê Trọng Thủy Tiên

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên chung cư, phường (xã):

Tên người được điều tra: Phúc - 0902 838 418

- Địa chỉ⁽¹⁾:

- Thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 12/1/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 20.425 triệu đồng/bất động sản hoặc 162,103 đồng/m²

- Nguồn thông tin: Phỏng vấn qua điện thoại, website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 126 m².

- Địa chỉ căn hộ⁽³⁾: Duân The River Thủ Đức, Quận 2, HCM

- Vị trí căn hộ: Tầng 16, căn góc, view sông

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá căn hộ (nếu có): nhà thấp (ở bên

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 10 tháng 01 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số ...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên chung cư, phường (xã):

Tên người được điều tra: Sơn - 0933 322 351

- Địa chỉ⁽¹⁾:

- Thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 01/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 18.050 triệu đồng/bất động sản hoặc 139,922 đồng/m²

- Nguồn thông tin: phẩy vãn website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 129 m².

- Địa chỉ căn hộ⁽³⁾: Dự án The River Thủ Thiêm Quận 2, HCM

- Vị trí căn hộ: Tầng 5, căn thường View nội khu

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt

Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt

Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá căn hộ (nếu có): nội thất cơ bản

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 10 tháng 01 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên chung cư, phường (xã):
Tên người được điều tra: Linh - 0904 910 822
- Địa chỉ⁽¹⁾:
- Thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: 11/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng: 19.800 triệu đồng/bất động sản
hoặc 149,286 đồng/m²
- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua điện thoại, website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 126 m².
- Địa chỉ căn hộ⁽³⁾: Dự án Chè Riven Phú Nhuận Q2, HCM
- Vị trí căn hộ: Tầng 14, căn thường view nội khu, sông
- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt

Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt

Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá căn hộ (nếu có): nội thất có sẵn

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 10 tháng 01 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Đức Quang



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 2 / Căn hộ chung cư tại The River Thủ Thiêm

TIN XÁC THỰC ⓘ

Hàng ngộp: Bán nhanh căn 3PN The River - view hồ bơi nhìn ra sông - giá tốt nhất dự án - sẵn s

án The River Thủ Thiêm, Đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường An Khánh, Quận 2, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích Phòng ngủ

19 tý 129 m²3 PN

7,29 triệu/m²

36,1% Giá tại dự án này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Thông tin mô tả

bank cần bán căn hộ The River Thủ Thiêm

Diện tích thông thuỷ: 129m² / 3 phòng ngủ / 2WC.

- an giao nội thất cơ bản: Bếp từ, máy hút mùi, máy nước nóng, rèm, tủ áo, tủ giày,...

- Giá bán all in chỉ 19 tỷ (Sẵn số hồng)

- View nội khu nhìn ra sông

- Nhà mới - view đẹp. Dự án nằm ngay cạnh sông Sài Gòn với đầy đủ tiện ích 5 sao:

Ông viên 1 Ha.

- Hồ bơi Lap Pool dài 50m.

hàng chiếu phim.

ân chơi cho trẻ nhỏ, phòng yoga, gym, phòng giải trí: Khu BBQ ngoài trời, bể sục, bể bơi trẻ em,...

Tư vấn nhiệt tình đúng nhu cầu của từng khách hàng.

... Thao tác



Chat Zalo



0933 322 351 · Sao chép

Đã sao chép liên kết

Đặc điểm bất động sản

Ⓜ	Mức giá	19 tỷ
🏠	Diện tích	129 m²
🛏	Số phòng ngủ	3 phòng

Thông tin dự án

The River Thủ Thiêm

🕒 Đã bàn giao · 🏠 57-185 m² · 🏡 525 · 🛏 3

🏢 Công Ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Refico



Mua Bán - Cho Thuê Căn Hộ THE RIVER THỦ THIÊM [GROUP CHÍNH THỨC]

Tham gia nhóm

Chia sẻ

Linh Nguyen

14 tháng 11, 2024 · 🌐

BÁN CĂN HỘ THE RIVER THỦ THIÊM TẦNG 14, QUẬN 2

- Diện tích: 140 m2. DTSD: 127 m2
- Kết cấu: 3 phòng ngủ và 2 phòng tắm.
- Tháp River Thames
- Có thang máy riêng lên tận nhà.

- Căn hộ đã được trang bị nội thất cơ bản như hình, màn cửa và thiết bị nhà bếp (tủ lạnh / bếp / máy giặt/ máy sấy..)

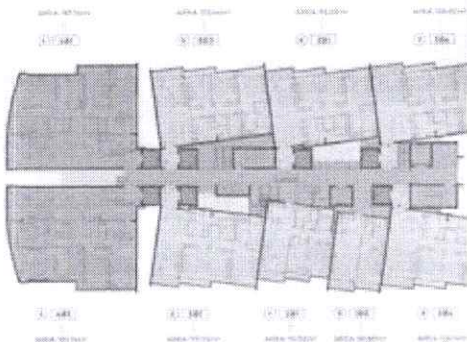
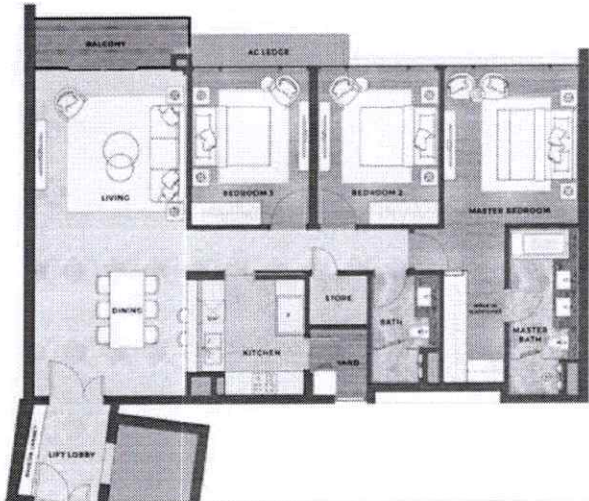
GIÁ BÁN = 19.8 TỶ

*** Liên hệ: Linh - 0904 910 822



03 PN

TIM TƯỜNG: 140 m²
THÔNG THỦY: 126 m²



+8

Thích

Bình luận

Gửi

Chia sẻ



Hãy gửi bình luận đầu tiên của bạn...





Tìm theo khu vực, dự án, địa điểm...

Tìm kiếm

ĐĂNG TIN MIỄN L

NHÀ ĐẤT BÁN

DỰ ÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

TUYỂN DỤNG

CẦN MUA-CẦN THUÊ

NẠP XU - ƯU ĐÃI 20%

Tư vấn trực

Căn hộ biển Nha Trang 1,2 tỷ

Tự do ở hoặc cho thuê với căn hộ biển full nội thất 5* Libera Nh
từ 1,2 tỷ/căn

Đồng Tây Land

Tìm l

Bán căn hộ chung cư > Bán căn hộ chung cư tại Quận 2 > Bán căn hộ chung cư tại Phường Thủ Thiêm > Bán căn hộ chung cư The River T

Bán Căn Hộ Tại Thủ Thiêm Quận 2 Gồm 3Pndiện Tích140M2 Tầng 16
0902838418 Xem Nhà Và Pháp Lý

Dự án The River Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh
Bảo cáo sai nội dung hoặc yêu cầu xóa tin

Mức giá Diện tích Phòng ngủ Mã tin Ngày đăng
21,5 tỷ 140 m² 3 PN 30775380 09/09/2024

THÔNG TIN CHI TIẾT

Chủ nhà kết vốn kinh doanh cần bán căn hộ The River Thủ Thiêm là căn hộ cao cấp tọa lạc .Khu
đô thị Thủ Thiêm, Quận 2, TP.HCM
Diện tích 140 m2. Giá cực yêu thương
3 phong ngủ
Nội thất đầy đủ
Vị trí Tầng 16
Làm việc Chính chủ. mua bán công chứng sang tên ngay,

ĐẶC ĐIỂM NỔI BẬT

Diện tích : 140 m²
Giá : 21,5 tỷ
Phòng ngủ : 3 phòng
Phòng tắm : 2 phòng
Hướng nhà : KXĐ
Pháp lý : Sổ đỏ/ Sổ hồng

Dự án: The River Thủ Thiêm

Nguyễn Phúc

0902838418

Yêu cầu liên hệ lại

TÌM KIẾM BẤT ĐỘNG SẢN

Bán căn hộ chung cư

Hồ Chí Minh

Quận 2

Phường xã

Tất cả mức giá

Tìm kiếm

Đặt lại

CÓ THỂ BẠN QUAN TÂM

- Bán nhà riêng tại Phường Giàng Võ
- Bán căn hộ chung cư Home City - Trung Kính Complex tại A18 Ngõ 136 Trung Kính
- Bán nhà riêng tại Phường 6
- Bán nhà biệt thự
- Nhà đất bán tại Âu Cơ
- Bán nhà riêng tại Phường 15
- Nhà đất bán tại Tỉnh Lộ 685
- Bán đất tại Phường Nhơn Bình



- Bán nhà riêng tại Phường 9
- Nhà đất bán tại Thị xã Vĩnh Châu
- Nhà đất cho thuê tại Xã Hựu Thạnh
- Bán nhà mặt phố tại Calmette
- Bán đất tại Xã Di Trạch
- Rio Casa
- Bán nhà mặt phố tại Phường An Hải Tây
- Nhà đất cho thuê tại Điện Biên
- Bán căn hộ chung cư The River Thủ Thiêm tại Phường Thủ Thiêm

NHÀ ĐẤT BÁN

Hồ Chí Minh(102708)

Bán căn hộ chung cư tại Hồ Chí Minh

Bán căn hộ chung cư tại Quận 2

Bán căn hộ chung cư tại Thủ Thiêm

Có thể bạn quan tâm

Bán Penhouse Empire City Thủ Thiêm 370m2, Giá 110 Tỷ All In Nhà Thô Huỳnh Th...

110 tỷ 370 m²

Dự án Empire City Thủ Thiêm, Đường Mai Chí Thọ, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh

2 giờ 27 phút trước

Lotte Eco Smart City Thủ Thiêm - Tp. HCM. Pháp Lý Đầy Đủ. Chính Thức Khởi Công Ngà...

Liên hệ 80 m² 2 PN

Dự án Eco Smart City, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh

2 giờ 28 phút trước

Cập Nhật Giỏ Hàng 1pn Opera - Metropole Thủ Thiêm Giá Tốt Nhất Thị Trường

9.8 tỷ 55 m² 1 PN

Dự án The Opera Residence, Đường Đại Lộ Vòng Cung, Phường Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh

7 giờ 42 phút trước

Bán Căn Hoa Hậu Tâm Cao Opera 3pn, View Trục Diện Q1, 138 M2, Có Thang Máy Riêng...

55 tỷ 138 m² 3 PN

The Opera Residence, Đại Lộ Vòng Cung, Thủ Thiêm, Quận 2, Hồ Chí Minh

Hôm qua

Đồng Nai(865)

Thái Bình(213)

Thanh Hóa(383)

Hòa Bình(1394)

Lào Cai(843)

Cần Thơ(418)

Phú thọ(332)

Vĩnh Long(831)

Hải Dương(215)

Bắc Giang(314)

Tiền Giang(823)

Khánh Hòa(276)

Bà Rịa Vũng Tàu(3144)

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

L. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông PHẠM NGUYỄN HOÀNG, CCCD: 079063024956
Và vợ: Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG LAN, CCCD: 079157018240

DQ 149781

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 2, tờ bản đồ số: 60,
- Diện tích: 15016,0m²,
- Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT),
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung,
- Địa chỉ: Lô 3-15, 23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở:

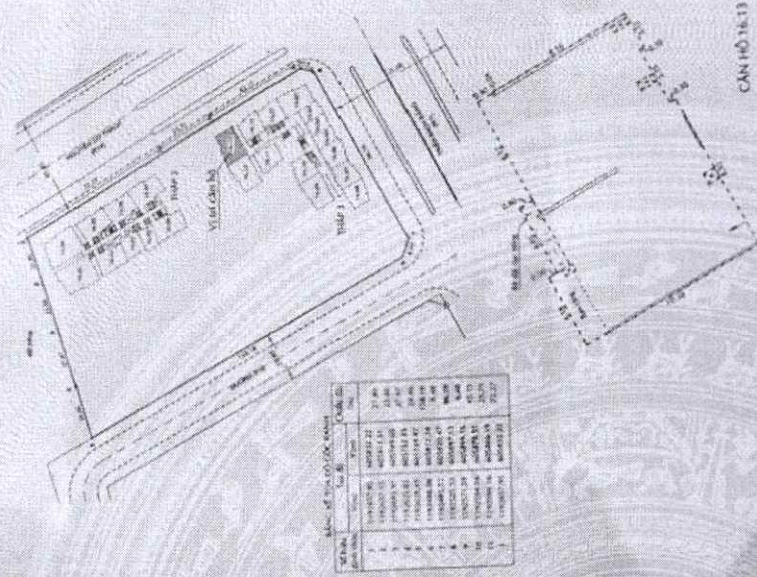
- Tên tài sản: Căn hộ số 16.13, Tầng 16, Tháp T3,
- Diện tích sàn xây dựng: -/-,
- Diện tích sử dụng: 125,2m²,
- Cấp công trình: -/-,
- Hình thức sở hữu: Sở hữu chung,
- Hạng mục sở hữu chung ngoài căn hộ: -/-,
- Thời hạn sở hữu: -/-,
- Địa chỉ: Khu nhà ở chung cư tại lô 3-15,

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Ghi chú:

- Giấy chứng nhận này được cấp theo hồ sơ số 438/24;
- Phân chỉ tiết xem Bản đồ hiện trạng vị trí số 9336/GP-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 04/7/2018 và Bản vẽ sơ đồ căn hộ chung cư do Trung tâm Dịch vụ - Tư vấn Đầu tư, Xây dựng Thủ Thiêm lập ngày 18/01/2022;
- Mã căn hộ: H-16.13; Diện tích tính tương: 137,2 m²

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



CĂN HỘ 16.13

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 11 năm 2024
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Thành Phương

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.

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

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

BÀ LÊ TRỌNG THỦY TIÊN

CCCD : 048192001111

Địa chỉ : A12a.07 Sadora kp11, Thủ Thiêm, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM

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

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại căn hộ số 16.13, tầng 16, tháp T3, địa chỉ Lô 3-15,23 đường Trần Bạch Đằng, phường Thủ Thiêm, TP.Thủ Đức, TP.HCM.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :



- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 149781 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP3215 do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố cấp ngày 22 tháng 11 năm 2024.
- 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

- 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 7 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: **9.500.000 VND.**

(Bằng chữ: Chín triệu năm trăm nghìn đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng ngay khi tiến hành đi khảo sát thực tế

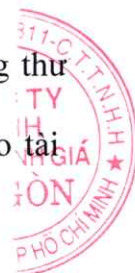
- Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định còn lại ngay khi nhận chứng thư thẩm định giá

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.

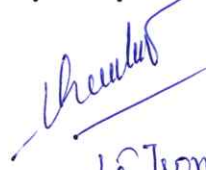
1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

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


Lê Hồng Thủy Tiên

**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIAM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI