

✎ Số chứng thư: 012/2025/A.002 (Số hợp đồng: A.003/25/SaigonPA/HĐ)

✎ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Lầy

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

✎ Địa chỉ tài sản thẩm định: Số 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM.

✎ Ngày phát hành chứng thư: 09/01/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Nguyễn Thị Lầy

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.003/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Lầy;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.002 ngày 09/01/2025 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.002 ngày 09/01/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Lầy
- Địa chỉ: Số 20 đường số 17, Khu phố 5, Phường Bình Chiểu, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM.
- Đại diện có ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng Diệp CCCD số: 079163005501

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐDBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức
- Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 06/01/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử.

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: Xác định giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa đất (được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) trong tương lai. Kết quả chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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)
I	Thửa phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức - Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở phù hợp quy hoạch	181,90	50.710.000	9.224.149.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	0,20	50.710.000	10.142.000
Tổng giá trị (VND)				9.234.291.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 9.234.291.000 VND.

Bảng chữ: Chín tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu hai trăm chín mươi một nghìn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.003/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

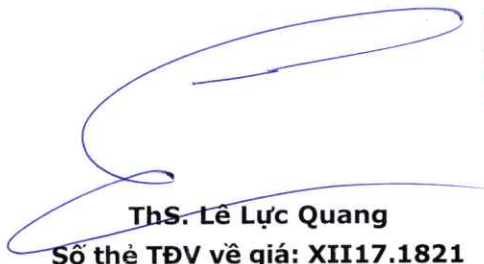
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 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 : 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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Bà Nguyễn Thị Lầy
- Địa chỉ: Số 20 đường số 17, Khu phố 5, Phường Bình Chiểu, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM.
- Đại diện có ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoàng Diệp CCCD số: 079163005501

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử.

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 06/01/2025.

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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- 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 Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 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 về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.003/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Nguyễn Thị Lầy;
- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 9825/2024/QĐ-TĐG ngày 04/12/2024 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức – thành phố Hồ Chí Minh.
- Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại Thừa phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thừa phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Đường số 17 (đường nhựa rộng khoảng 7m cả lề), tài sản cách đường Lê Thị Hoa khoảng 150m, cách đường Xa Lộ Hà Nội khoảng 400m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022: 182,1 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ngoài lộ giới: 181,9 m²
 - + Diện tích đất thuộc lộ giới: 0,2 m² (Căn cứ theo mục b/ Thông tin về đất trong Bản vẽ sơ đồ nhà đất).
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 7,7 m;
- Mục đích sử dụng đất: Tại thời điểm thẩm định giá, pháp lý của tài sản thẩm định không thể hiện mục đích sử dụng đất. Do đó, Saigon PA xác định mục đích sử dụng đất là đất ở căn cứ theo hiện trạng sử dụng đất và thông tin quy hoạch sử dụng đất của tài sản thẩm định.

- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: Nhà ở riêng lẻ.
- Nhận xét: Tại thời điểm thẩm định giá, thửa phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM chưa được cấp giấy chứng nhận. Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị tài sản phần đất có diện tích 182,1 m² là đất ở theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐDBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và đất giao thông theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐDBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022 và Đồ án "Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư Phường Bình Chiểu (Khu 2), Quận Thủ Đức" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4045/QĐ-UBND ngày 26/07/2013.

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 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 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.

- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Xác định giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa đất (được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) trong tương lai. Kết quả chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 1/2025	Rao bán tháng 1/2025	Rao bán tháng 1/2025
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0987617566	Liên hệ - 0972789243	Liên hệ - 0934119159
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Mặt tiền đường số 17, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 15, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 15, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 15, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	7,70m	4,60m	5,0m	6,0m
8	Quy mô diện tích	182,10m ²	113,0m ²	100,0m ²	130,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 7m (cả lề)	Đường nhựa 8m (cả lề)	Đường nhựa 8m (cả lề)	Đường nhựa 8m (cả lề)
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	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
12	Giá rao bán (VND)		6.780.000.000	5.500.000.000	7.900.000.000
13	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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		6.441.000.000	5.225.000.000	7.742.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Nhà 1 trệt + 1 lầu
16	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	208,0
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	1.284.337.600
18	Đơn giá QSĐĐ (VND/m ²)		57.000.000	52.250.000	49.674.000

❖ **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)		57.000.000	52.250.000	49.674.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSĐĐ	Giấy chứng nhận QSĐĐ	Giấy chứng nhận QSĐĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		57.000.000	52.250.000	49.674.000
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		57.000.000	52.250.000	49.674.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 17, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 15, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 15, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường số 15, phường Bình Chiểu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		57.000.000	52.250.000	49.674.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,70m	4,60m	5,0m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,10%	2,70%	1,70%
	Mức điều chỉnh		1.767.000	1.410.750	844.458
	Giá trị sau điều chỉnh		58.767.000	53.660.750	50.518.458
5	Quy mô diện tích	182,1m ²	113,0m ²	100,0m ²	130,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,91%	-8,21%	-5,21%
	Mức điều chỉnh		-3.938.700	-4.289.725	-2.588.015
	Giá trị sau điều chỉnh		54.828.300	49.371.025	47.930.443
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 7m (cả lề)	Đường nhựa 8m (cả lề)	Đường nhựa 8m (cả lề)	Đường nhựa 8m (cả lề)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		54.828.300	49.371.025	47.930.443
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		54.828.300	49.371.025	47.930.443
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		54.828.300	49.371.025	47.930.443
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		54.828.300	49.371.025	47.930.443
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		50.709.923		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		8,1%	-2,6%	-5,5%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		50.710.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.705.700	5.700.475	3.432.473
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,1% - 6,9%	2,7% - 8,2%	1,7% - 5,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.171.700	-2.878.975	-1.743.557

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 7,70m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4,60m; 5,0m; 6,0m; nên tài sản so sánh 1, 2, 3 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 3,10%; 2,70%; 1,70% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 182,1m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 113,0m²; 100,0m²; 130,0m²; nên tài sản so sánh 1, 2, 3 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 khoảng 6,91%; 8,21%; 5,21% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **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 **50.710.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ngoài lộ giới: 181,9m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 181,9\text{m}^2 \times 50.710.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{9.224.149.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định có diện tích đất thuộc lộ giới: 0,2m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 0,2\text{m}^2 \times 50.710.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{10.142.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

Lưu ý: Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa phân chiết số 34-1 và 34-2, tờ bản đồ số 102 (TL 2003) địa chỉ: 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở phù hợp quy hoạch	181,90	50.710.000	9.224.149.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	0,20	50.710.000	10.142.000
Tổng giá trị (VND)				9.234.291.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 9.234.291.000 VND.

Bảng chữ: Chín tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu hai trăm chín mươi một nghìn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.003/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tạm tính đơn giá đất theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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:

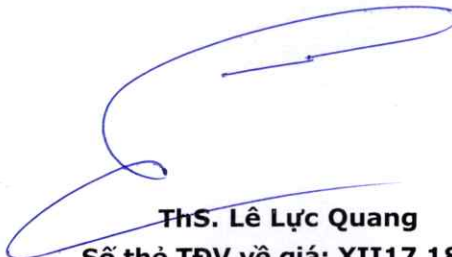
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



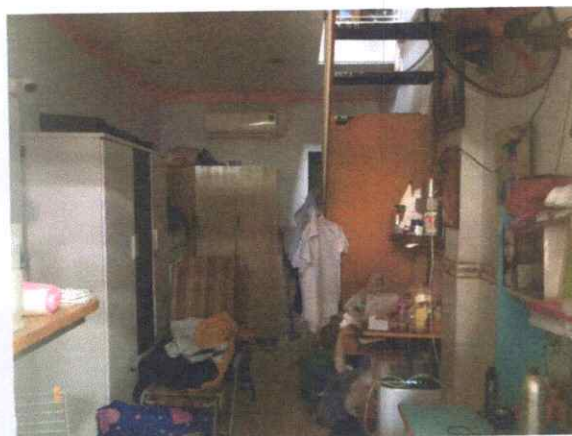
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

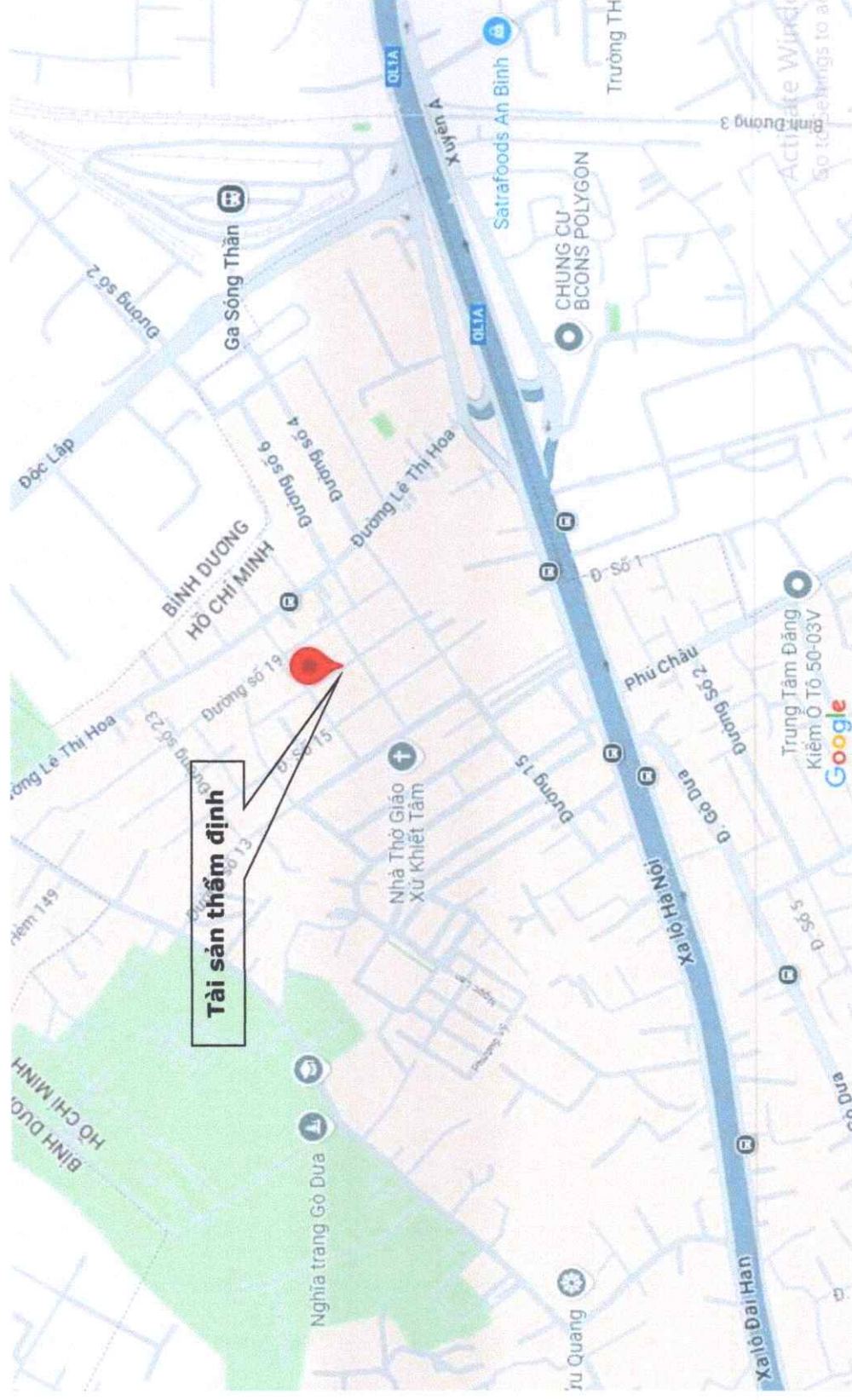


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Bà Nguyễn Thị Lầy
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : 20 Đường số 17, khu phố 5, phường Bình Chiểu, TP Thủ Đức, TP HCM
- Mục đích thẩm định giá: xét xử

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	3/1/2025	3/1/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	6/1/2025	6/1/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	7/1/2025	7/1/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	8/1/2025	8/1/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	9/1/2025	9/1/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tổ thẩm định giá

3/1/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 9 tháng 1 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 Văn Phước**Thẩm định viên:** Lê Lộc Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : P.M ngày(thụ lý) P.M**Tài sản thẩm định:** Thừa phân chiết số' 39-1 và 39-2, lô bán đấu 102 CTL 2003**ĐC:** 20 Đường số' 17, hẻm 5, p. Bình Chánh, TP. Thủ Đức, HCM**Khách hàng:** Bà Nguyễn Thị Luyến**Mục đích thẩm định:** Thời điểm thẩm định: 1/2025**Yêu cầu khác của khách hàng:****Thời gian thực hiện:****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: phương pháp so sánh

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 9.234.291.000 đ

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**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : thông

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: thợp 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 9.234.291.000 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 9 giờ 20' ngày 06 tháng 1 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

ex: Nguyễn Văn Phước

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Thị Hoàng Diệp

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:

ĐC: Số 20 Đường 17, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, TP. HCM

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Vị trí: Mặt tiền đường số 17, Kp 5, p. Bình Chiểu, TP. Thủ Đức, HCM

- Đất: Theo bản vẽ

+ Diện tích: 182,1 m² (lô góc: 0,2 m²)

+ Chiều rộng: khoảng 7,7 m

+ Hiện trạng: căn đất

+ Mặt trước tiếp giáp đường số 17 (nhựa phẳng & m. có lề)

- Nhà:

+ Số tầng: 2 tầng + lửng

+ Cấp nhà: 3

+ Kết cấu: Tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT, mái tôn

+ Tổng diện tích sàn: 209,6 m²

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TBG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Văn Phước


Lê Đức Quang


Nguyễn Thị Hoàng Diệp

Phiếu số...1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): P. Bình Chuẩn

Tên người được điều tra: 0987 617 566

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6 tỷ 491 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: khảo sát thực tế

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 113 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

- Kích thước mặt tiền: 4,6 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: 8 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 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:

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 7 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phúc


Lê Lực Quang

Phiếu số..2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): P. Bình Thuận

Tên người được điều tra: 0972 789 243

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5 tỷ 225 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: website + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 100 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

- 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: DAT

- 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: 8 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 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:

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 7 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang

Phiếu số...3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): P. Bình Chuẩn

Tên người được điều tra: 0934.119.159

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7 tỷ 742 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Website + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 130 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

- Kích thước mặt tiền: 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: 00T

- 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: 8 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: 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:

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: 2 tầng; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 2 tầng; diện tích sàn sử dụng: 208.....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:

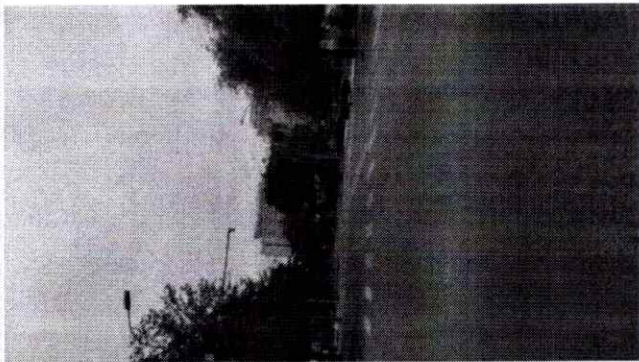
....., ngày 7 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Đức Quang





Bán / Hồ Chí Minh / Thủ Đức / Bán đất tại đường Số 15

Bán đất tặng GPXD 4 tầng mặt tiền đường số 15 Phường Bình Chiếu, Thủ Đức. DT 5*20. Giá 5,5 tỷ TL

Đường Số 15, Phường Bình Chiếu, Thủ Đức, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích
5,5 tỷ 100 m²
~55 triệu/m²Mặt tiền 5 m



10% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

... Thao tác

Chat Zalo

0972 789 243 · Sao chép

Đã sao chép liên kết

Tặng giấy phép xây dựng 4 tầng.
Tiện ích xung quanh đầy đủ gần chợ, trường học, bệnh viện...
Pháp lý rõ ràng sổ hồng riêng hỗ trợ vay ngân hàng.
Giá bán 5,5 tỷ TL.

Đặc điểm bất động sản

🏠	Mức giá	5,5 tỷ	🏠	Mặt tiền	5 m
📏	Diện tích	100 m²	🚶	Đường vào	12 m
📍	Hướng nhà	Đông - Nam	📄	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng

Lịch sử giá bán đất tại phường Bình Chiếu, thành phố Thủ Đức

Mua bán	Cho thuê
---------	----------

1 năm	2 năm	5 năm
-------	-------	-------

44 tr/m²

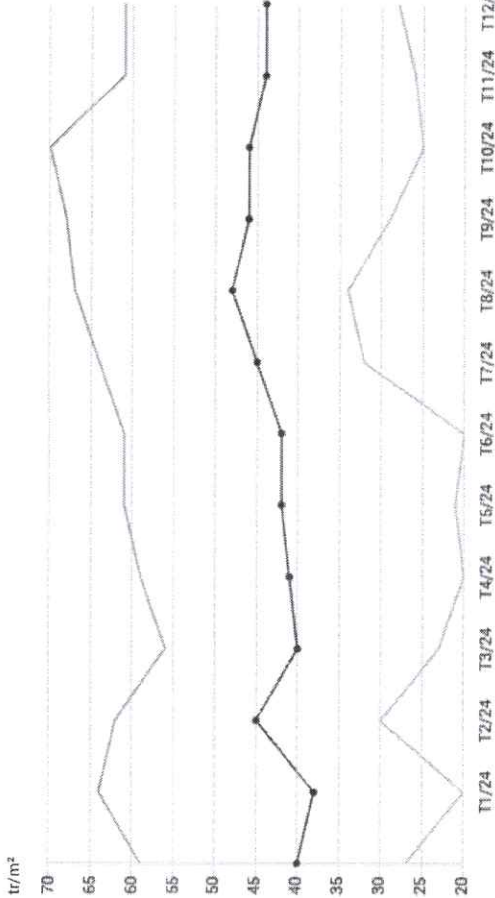
Giá bán phổ biến nhất
T12/24

10%

Giá bán đã tăng trong vòng 1 năm qua (T12/23 - T12/24)

24,1%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
58 tr/m² vào T7/22



... Thao tác

Chat Zalo

0972 789 243 · Sao chép

Đã sao chép liên kết

Tìm kiếm bất động sản

Bán nhà mặt phố

Thủ Đức

Bình Chiểu

Đường 15

-- Dự án --

100-150 m2

7 - 10 tỷ

-- Phòng ngủ --

KXĐ

Tìm kiếm

BÁN NHÀ MẶT PHỐ THEO ĐƯỜNG TẠI QUẬN THỦ ĐỨC

Linh Tây (2)

Linh Xuân (8)

Trương Thọ (2)

LIÊN KẾT NỘI BẬT

Bán nhà mặt tiền đường số 15 Bình Chiểu, 130m2, giá 7,9 tỷ

Khu vực: Bán nhà mặt tiền tại Đường 15 - Quận Thủ Đức - Hồ Chí Minh

Thông tin chi tiết

- Bán nhà mặt tiền đường số 15, Bình Chiểu, Thủ Đức
- Diện tích 130m2, 6x22m , vuông vức
- Vị trí sâu uất, mặt tiền kinh doanh, gần chợ đầu mối Nông sản Thủ Đức, thông ra Quốc Lộ 13, gần nhà thờ Khiết Tâm
- Pháp lý chuẩn, không quy hoạch, không lộ giới
- Giá 7,9 tỷ
- Liên hệ ngay Mr. Thắng để được tư vấn trực tiếp miễn phí.



**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 9825/2024/QĐ-TĐG

Thành phố Thủ Đức, ngày 04 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH
TRUNG CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Căn cứ Điều 97 và Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 1077/2022/HNST ngày 18 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp về thừa kế tài sản”;

Xét thấy: Ngày 02/12/2024, bà Nguyễn Thị Hoàng Diệp, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lầy có đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp. Việc thẩm định giá đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ 20 Đường 17, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Trung cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn; trụ sở: số 151 đường Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, thực hiện thẩm định giá đối với quyền sử dụng đất tại địa chỉ 20 Đường 17, phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất số 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/4/2022).

II. Đề nghị Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Sài Gòn thực hiện việc thẩm định giá theo quy định của pháp luật và thông báo kết quả cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, trụ sở: số 18 Đường số 6, Khu phố 5, phường Linh Chiểu, thành phố Thủ Đức.

Nơi nhận:

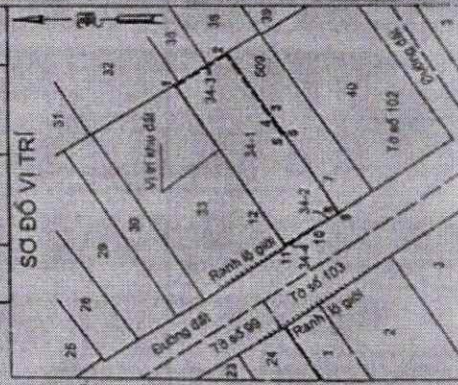
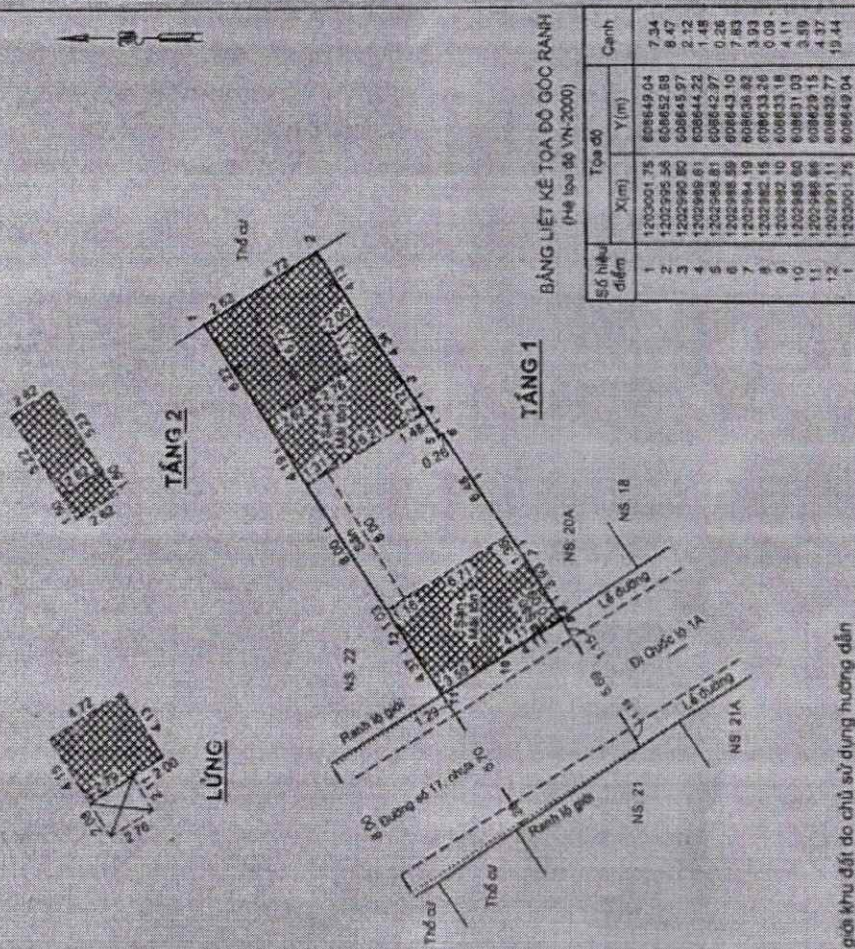
- Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;
- Đường sự.
- Lưu hồ sơ vụ án.



THẨM PHÁN

Trần Ngọc Khánh

BẢN VẼ SƠ ĐỒ NHÀ ĐẤT



lành gia khu đất do chủ sử dụng hướng dẫn
đường ----- Ranh kiến trúc
----- Ranh ban công

diện tích xây dựng 157,0m² không phù hợp kiến trúc không xin công nhận
số 17, 8,0m (theo quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 31/11/2019
của UBND Thủ Đức)
sử thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chính trang theo
hoạch chi tiết xây dựng do thị (tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu
vùng Bình Chiểu (khu II), quận Thủ Đức duyệt theo quyết định số
567/QĐ-UBND ngày 31/11/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.
không có giá trị thay thế Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHH và
và chỉ ghi nhận hiện trạng vị trí khu đất, nhà ở tại thời điểm đo đạc.
phục vụ cho công tác đo đạc kỹ, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHH và
và và khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận phân lô bán
sử quy định hiện hành.
phát hành thay thế bản vẽ số 1547/BN-VPEX được Chi nhánh văn phòng
Đại quận Thủ Đức ký duyệt ngày 13/12/2016.

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1203001,75	606649,04	7,34
2	1203935,58	606652,89	8,47
3	1203930,90	606645,97	2,12
4	1203968,61	606644,22	1,48
5	1203968,61	606642,97	0,26
6	1203985,99	606643,10	7,83
7	1203984,99	606638,82	3,93
8	1203982,10	606633,18	0,09
9	1203982,10	606633,18	4,11
10	1203985,99	606631,03	3,59
11	1203985,99	606628,15	4,37
12	1203991,11	606632,77	19,44
13	1203931,75	606649,04	

BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH (Theo ba lần năm 2003)				
Thửa	Thửa phân chiết	Thửa chính thức	Loại đất	DIỆN TÍCH (m ²) Sử dụng Còn lại
34	34-1 34-2 34-3 34-4			181,9 0,2 4,2 0,3

CÔNG: 182.1 m ²	KT/GIAM ĐOC PHÓ GIÁM ĐOC SỐ: 923 ĐÚNG 1000VCHSPTD Ngày 23 tháng 5 năm 2022
VẠN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC	NGƯỜI KIỂM TRA Ngày 13 tháng 5 năm 2022 
	Nguyễn Văn Bình Lê Xuân Tùng

Hợp đồng số: 516BBB-VPT	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG ĐỊA ỐC VĂN PHÚ THỊNH		
NGƯỜI ĐÓNG, CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN (Hoặc người đại diện cho tổ chức)	NGƯỜI ĐÓNG	NGƯỜI KIỂM TRA	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC
Ngày tháng năm 2022 Đã kiểm tra và đồng ý	Ngày 13 tháng 04 năm 2022	Ngày 13 tháng 04 năm 2022	Ngày 13 tháng 04 năm 2022
(Người đại diện) Nguyễn Đào Kim Tuyền	Là Đức Huy	Nguyễn Thị Thanh Mến	Trần Hoàng 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 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

Bà NGUYỄN THỊ LÃY

Địa chỉ : Số 20 đường số 17, Khu phố 5, Phường Bình Chiểu, Tp. Thủ Đức, Tp. HCM.

Đại diện có ủy quyền: Bà **NGUYỄN THỊ HOÀNG DIỆP**

CCCD số : 079163005501

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 tại địa chỉ 20 đường số 17, phường Linh Chiểu, Thành Phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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



- Quyết định trưng cầu thẩm định giá số 9825/2024/QĐ-TĐG ngày 04 tháng 12 năm 2024 của Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức – thành phố Hồ Chí Minh.
 - Bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Thẩm định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất ở có diện tích 182,1 m² theo bản vẽ sơ đồ nhà đất có số hợp đồng 5/ĐĐBĐ-VPT do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng địa ốc Vạn Phú Thịnh lập ngày 13/04/2022 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức – Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 17/05/2022.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

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: **16.000.000 VND**.

(Bằng chữ: Mười sáu triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

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

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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



ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A


Nguyễn Thị Hoàng Diệp



**ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN THỊ DIỆU VI