- **Số chứng thư:** 012/2025/A.050 (**Số hợp đồng**: **A.025/25**/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Lưu Kim Yến**
- **Địa chỉ:** 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA.
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: 534C đường Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TP. HCM.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 18/04/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.050 *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: BÀ LƯU KIM YẾN**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.025/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ LƯU KIM YẾN;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.050 ngày 18/04/2025 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.050 ngày 18/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: BÀ LƯU KIM YẾN
- Địa chỉ : 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA
- Đại diện ủy quyền : Nguyễn Thùy Hoàng Ngân
- Địa chỉ: 1396/33/2 Lê Đức Thọ, Phường 13, Quận Gò Vấp, Tp.HCM

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở và công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM theo Quyết định thẩm định giá tài sản số 6638/2024/QĐ-TĐG của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/5/2024.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 16/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc xét xử tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản thẩm định giá được thẩm định trong điều kiện giả định trong trường hợp chủ tài sản đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất/quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.
- 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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

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	**Địa chỉ số: 534C Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh**	**80,10**		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở không thuộc lộ giới được công nhận	48,18	353.383.000	17.025.992.940
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới được công nhận	31,92	353.383.000	11.279.985.360
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	420,80		1.943.196.161
Tổng giá trị (VND)				**30.249.174.461**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **30.249.174.000 VND.**

Bằng chữ: Ba mươi tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn 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.025/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tạm tính 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.
- 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.050 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Lý Hoàng Phúc	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

CÔNG TY TNHH **THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN** Số: 012/2025/A.050	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 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 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.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 LƯU KIM YẾN
- Địa chỉ : 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA
- Đại diện ủy quyền: Nguyễn Thùy Hoàng Ngân
- Địa chỉ: 1396/33/2 Lê Đức Thọ, Phường 13, Quận Gò Vấp, Tp.HCM

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở và công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM theo Quyết định thẩm định giá tài sản số 6638/2024/QĐ-TĐG của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/5/2024.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho việc xét xử tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 16/04/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/qđ-ubnd ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Uỷ ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 816/2024/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.
- 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.025/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và BÀ LƯU KIM YẾN;
- Bản vẽ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025;
- Bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng: 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025;
- Quyết định thẩm định giá tài sản số: 6638/2024/QĐ-TĐG của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/5/2024.
- Thông tin về hiện trạng nhà đất tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 1, địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Lê Văn Sỹ [đường nhựa hiện trạng rộng khoảng 15m (cả lề/vỉa hè), lộ giới 30m], vị trí tài sản cách đường Trần Quang Diệu khoảng 525m và cách cầu Lê Văn Sỹ khoảng khoảng 875m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất ở theo bản đồ hiện trạng vị trí là: 80,1 m^2. Trong đó:
  + Diện tích đất ở không thuộc lộ giới được công nhận là: 48,18m^2
  + Diện tích đất ở thuộc lộ giới được công nhận là: 31,92m^2
- Mục đích sử dụng đất: ODT (Căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất, hiện trạng sử dụng và thông tin về hiện trạng nhà đất).
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 3,8m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà phố

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo bản vẽ hiện trạng nhà: 420,8m^2.
- Cấu trúc: 6 tầng + lửng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT, sàn gỗ, sàn giả BT, nền gạch ceramic, mái tôn, mái ngói.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
  + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình khá, nhà đã qua sử dụng.
  + Tường gạch ở mức trung bình khá, một số chỗ bị thấm nước, bong tróc.
  + Nền sàn ở mức khá.
  + Mái có một số chỗ bị rỉ sét và đang có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	32	68	5,44
Khung, cột	10	33	67	6,7
Tường	12	33	67	8,04
Nền,sàn	16	33	67	10,72
Kết cấu dỡ mái	12	36	64	7,68
Mái	5	36	64	3,2
Tổng cộng	63			41,78
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,32%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở, đất nhà ở hiện hữu và đất giao thông căn cứ theo "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 10 - 11 - 12 - 13 - 14, Quận Phú Nhuận" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 22/03/2013 và "Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư Phường 14, Quận 3" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 843/QĐ-UBND ngày 19/02/2013.

Nguồn: (https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản thẩm định giá được thẩm định trong điều kiện giả định trong trường hợp chủ tài sản đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất/quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
  + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
  + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị quyền sử dụng đất theo diện tích đất ở được công nhận là 80,1 m2 theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025.

❖ **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 03/2025	Rao bán tháng 03/2025	Rao bán tháng 02/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	3,80m	6,0m	3,82m	4,50m
7	Quy mô diện tích	80,10m2	80,15m2	77,40m2	75,30m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm bê tông phía sau rộng khoảng 4m	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		32.500.000.000	33.000.000.000	30.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		30.875.000.000	31.350.000.000	28.500.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 trệt + 4 lầu	Nhà 1 trệt + 3 lầu	Nhà 1 trệt + 1 lầu + lửng
15	Diện tích sàn sử dụng		320,6	308,8	115,7
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.262.410.080	2.315.336.080	816.189.488
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		356.988.000	375.125.000	367.647.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Nghĩa 0901374779	Chị Thư 0915055522	Chị Thư 0915055523

❖ **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/m²)		356.988.000	375.125.000	367.647.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		356.988.000	375.125.000	367.647.000
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		356.988.000	375.125.000	367.647.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, 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		356.988.000	375.125.000	367.647.000
4	Chiều rộng mặt tiền	3,80m	6,0m	3,82m	4,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-4,40%*	*0,00%*	*-1,40%*
	Mức điều chỉnh		-15.707.472	0	-5.147.058
	Giá trị sau điều chỉnh		341.280.528	375.125.000	362.499.942
5	Quy mô diện tích	80,10m2	80,15m2	77,40m2	75,30m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		341.280.528	375.125.000	362.499.942
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm bê tông phía sau rộng khoảng 4m	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*-5,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	-18.756.250	0
	Giá trị sau điều chỉnh		341.280.528	356.368.750	362.499.942

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		341.280.528	356.368.750	362.499.942
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		341.280.528	356.368.750	362.499.942
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		341.280.528	356.368.750	362.499.942
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		353.383.073		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	1%	3%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**353.383.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		15.707.472	18.756.250	5.147.058
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 4,4%	0,0% - 5,0%	0,0% - 1,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-15.707.472	-18.756.250	-5.147.058

❖ **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, cơ sở hạ tầng với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 3,8m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 6m; 4,5m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt là khoảng 4,4%; 1,4% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp chỉ tiếp giáp với đường Lê Văn Sỹ. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có mặt trước tiếp giáp đường Lê Văn Sỹ và mặt sau tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 4m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*

❖ **Thống 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 **353.383.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở không thuộc phạm vi lộ giới được công nhận là 48,18m²

  Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
  = 48,18m² x 353.383.000 VND/m²
  = **17.025.992.940 VNĐ.**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới được công nhận là 31,92m²

  Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
  = 31,92m² x 353.383.000 VND/m²
  = **11.279.985.360 VNĐ.**
- Lưu ý: Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tạm tính 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.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng trên đất với diện tích sàn xây dựng là 420,8 m2 theo bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025.
- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

  Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	420,80	66,32%	6.963.000	1.943.196.161

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng, UBND Thành phố Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

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	**Địa chỉ số: 534C Lê Văn Sỹ, phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh**	**80,10**		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở không thuộc lộ giới được công nhận	48,18	353.383.000	17.025.992.940
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới được công nhận	31,92	353.383.000	11.279.985.360
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	420,80		1.943.196.161
Tổng giá trị (VND)				**30.249.174.461**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **30.249.174.000 VND.**

Bằng chữ: Ba mươi tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn 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.025/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tạm tính 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.
- 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
Lý Hoàng Phúc	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá

Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá

Tổng quan tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Hiện trạng tài sản thẩm định giá

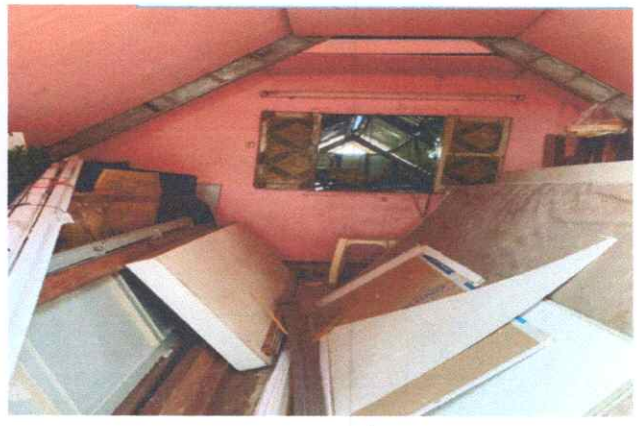
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

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



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

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 LƯU KIM YẾN
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xét xử tòa

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	15-04-25	15-04-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	16-04-25	16-04-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	17-04-25	17-04-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	17-04-25	17-04-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	18-04-25	18-04-25

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc

- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 15 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá	Ban Giám đốc
Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 08 giờ 00 ngày 18 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Lý Hoàng Phúc
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 04/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc xét xử tòa

Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025

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, chi phí thay thế.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là **: 30.249.174.461☑ VNĐ**
Giá chưa bao gồm : .....

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

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

Nội dung bổ sung : ..không.....

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

Pháp lý: ..Đầy đủ trong k/n KHCC.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: Đầy đủ

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 20.249.174.461 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	Kiểm soát viên
Đỗ Đức Quang	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 qua, 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.*

SAIGON PA

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 giờ ngày 16 tháng 4 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Lí Hoàng Phúc, Lê Lợi Cung

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ngày thanh

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 :

534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, 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:

Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường Lê Văn Sỹ (Đường nhựa hiện trạng rộng khoảng 15m cả vỉa hè, lộ giới 30m

- Diện tích đất theo bản vẽ hiện trạng nhà là 80,1m²
+ CTXD tiêu thất
+ Tổng diện tích sàn xây dựng theo bản vẽ hiện trạng nhà là: 420,8m²
+ Cấu trúc = 6 tầng + lửng
+ Kết cấu = Tường gạch, cột BTCT, sàn BTCT, sàn gỗ, sàn giả BTCT, nền gạch Ceramic, mái tôi, mái ngói.
+ Hiện trạng = Đang được sử dụng bình thường.

……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………
……………………………………………………………………………………………

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
Lý Hồng Thái	Người được ủy quyền KT
Lê Lực Quang	Nguyễn Thụy Hoàng N…

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra: Anh Nghĩa 0901374779

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 30.875.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 356.988.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://mogi.vn/quan-3/mua-nha-mat-tien-pho/ban-nha-mt-le-van-sy-p12-quan-3-dt-6x16-5m-5-tang-gia-32-5-ty-id22658668

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 80m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 06m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: 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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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: Nhà 1 trệt + 4 lầu Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 321 m²

-Số tầng 05m²

- 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 17 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Tên người được điều tra: Chi Thư 0915055523

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 02/2025

- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 28.500.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 367.647.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Nguồn thông tin: ZALO

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 75m²

- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 14, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 04,50m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m

- 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: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: 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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có

- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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: Nhà 1 trệt + 1 lầu + lửi Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 116 m²

-Số tầng 02m²

- 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 17 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra: Chi Thư 0915055522

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 31.350.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 375.125.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-le-van-sy-phuong-12-1/ban-tien-quan-3-khong-lo-gioi-vuong-vuc-5-tang-33-ty-pr41811306

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 77m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Lê Văn Sỹ, phường 12, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 03,82m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa và hẻm bê tông phía sau rộng khoảng 4m cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: 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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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: Nhà 1 trệt + 3 lầu Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 309 m²

-Số tầng 04m²

- 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:.....

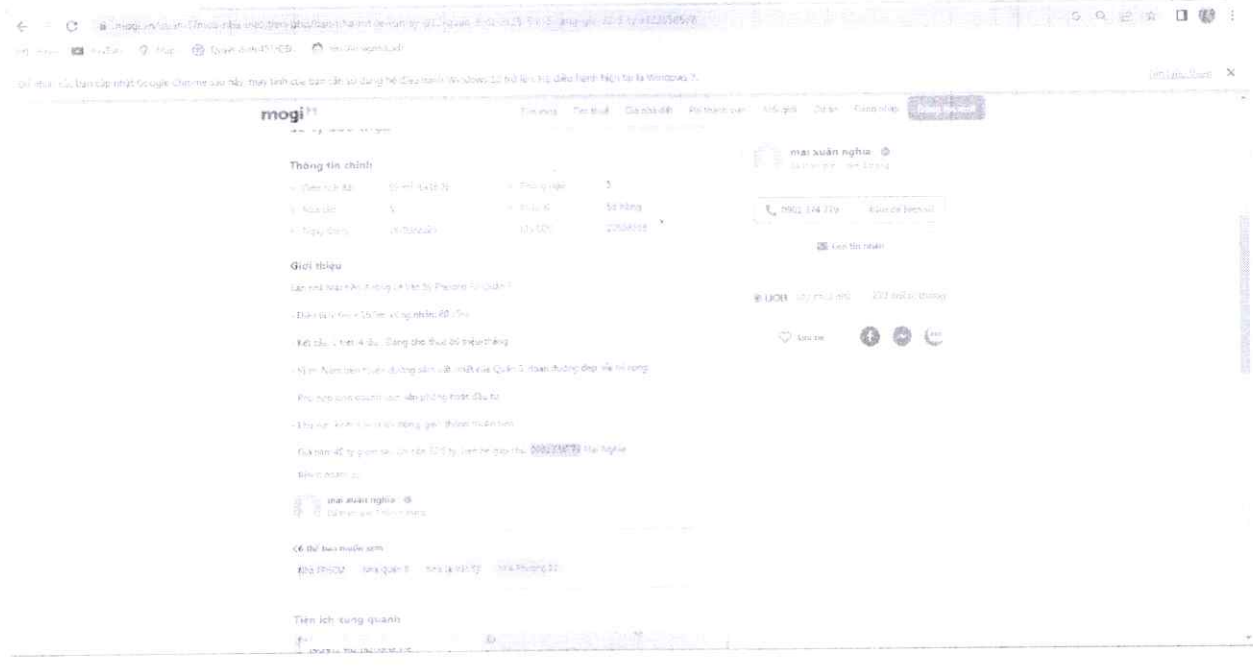
Ngày 17 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

mogi
mai xuân nghĩa
Bán nhà MT Lê Văn Sỹ, P.12 Quận 3, dt: 6x18.5m, 5 tầng giá 32.5 tỷ
32 ty 500 triệu
Thông tin chính


mogi
Thông tin chính
mai xuân nghĩa
Giới thiệu
Tiện ích xung quanh

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-le-van-sy-phuong-12-quan-3-tp-ho-chi-minh/...

Batdongsan | Nhà đất bán | Nhà đất cho thuê | Dự án | Tin tức | Wiki BDS | Phân tích đánh giá | Danh bạ | Tải ứng dụng | Đăng tin

Bán nhà mặt tiền Lê Văn Sỹ Quận 3 - không lộ giới - vuông vức - 5 tầng - 33 tỷ

Đường Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

33 tỷ | 80 m² | 5 PN

Lê Anh Thư

Chat qua Zalo

0915.08.... · Hiển số

Bán nhà mặt phố tại Quận 3

Vũ Tông Phan (468)

Phường 8 (147)

Phường 4 (120)

Phường 14 (61)

Phường 11 (54)

Phường 9 (43)

Phường 13 (34)

Phường 7 (32)

Phường 12 (24)

Phường 2 (20)

Bất động sản nổi bật

Chung cư Vinhomes Central Park

Bản đồ Phường 5 quận 3

Phân hồi

Chat

4:55 CH 26/03/2025

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-le-van-sy-phuong-12-quan-3-tp-ho-chi-minh/...

Thông tin mô tả

- Mặt tiền Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP HCM
- Diện tích: 4m x 20m
- Kết cấu: 1 trệt - 3 lầu nghĩa sau nở hậu rộng 4m, nhà 2 mặt tiền trước sau
- Đoạn đẹp vỉa hè rộng 12m, không cản lộ giới
- Nhà nằm khu vực có giá thuê cao, theo thị trường mình cho thuê được 80 triệu/tháng. Nhà đang giữ tự kinh doanh
- Giá bán: 33 tỷ

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	33 tỷ	Số tầng	5 tầng
Diện tích	80 m²	Mặt tiền	4 m
Số phòng ngủ	5 phòng	Đường vào	30 m
Số phòng tắm, vệ sinh	5 phòng	Pháp lý	Sổ đỏ/Sổ hồng

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại phường 12, Quận 3

Mua bán | Cho thuê | 1 năm

349 | 22,3% | 22,3%

Lê Anh Thư

Chat qua Zalo

0915.08.... · Hiển số

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Phúc Nguyên

Bán nhà mặt tiền Trương Quyền

Cho thuê văn phòng Nguyễn Thượng Hiền

Bán căn hộ Vinhomes Central Park Landmark 81 Residences

Bán nhà Tân Hồng

Chung cư Cityland Park Hill

Căn hộ City Gate Express

Căn hộ Đất Quảng Square

Căn hộ Binge City

Bản đồ Trung Anh

Bán nhà Đông Tâm

Khu biệt thự Khuê Mỹ

Bán nhà Phường 4 Quận 8

Hỗ trợ tìm kiếm

Tư vấn phong thủy

Nghiên cứu phân tích nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

Xem quy trình nhà

Phân hồi

Chat

4:02 CH 26/03/2025

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 4 , tờ bản đồ số: 3,

b) Địa chỉ: 487 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh,

c) Diện tích: 77,4m², (bằng chữ: Bảy mươi bảy phẩy bốn mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ,

b) Diện tích xây dựng: 77,4m²,

c) Diện tích sàn: 308,8m²,

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

đ) Cấp(Hạng): Cấp 3,

e) Thời hạn sở hữu: -/-,

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Giấy chứng nhận này thay thế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 04325/2012/GCN ngày 23 tháng 5 năm 2012 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp do bị mất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2022

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP.HỒ CHÍ MINH

TUQ. GIÁM ĐỐC

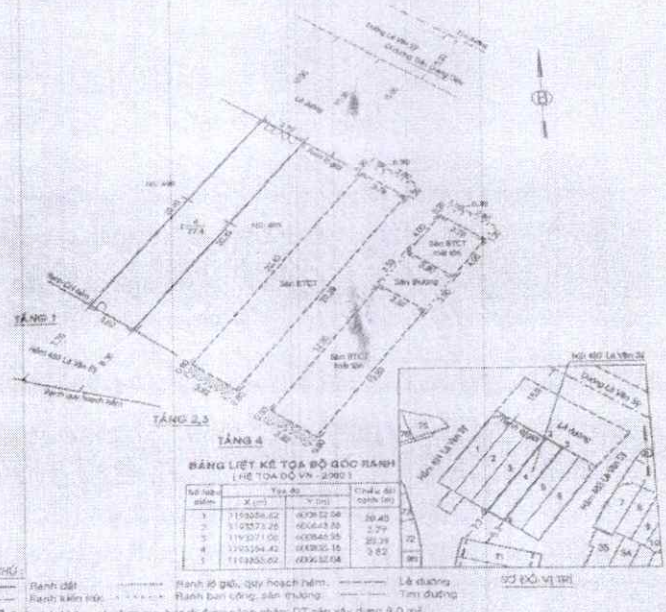
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 3

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

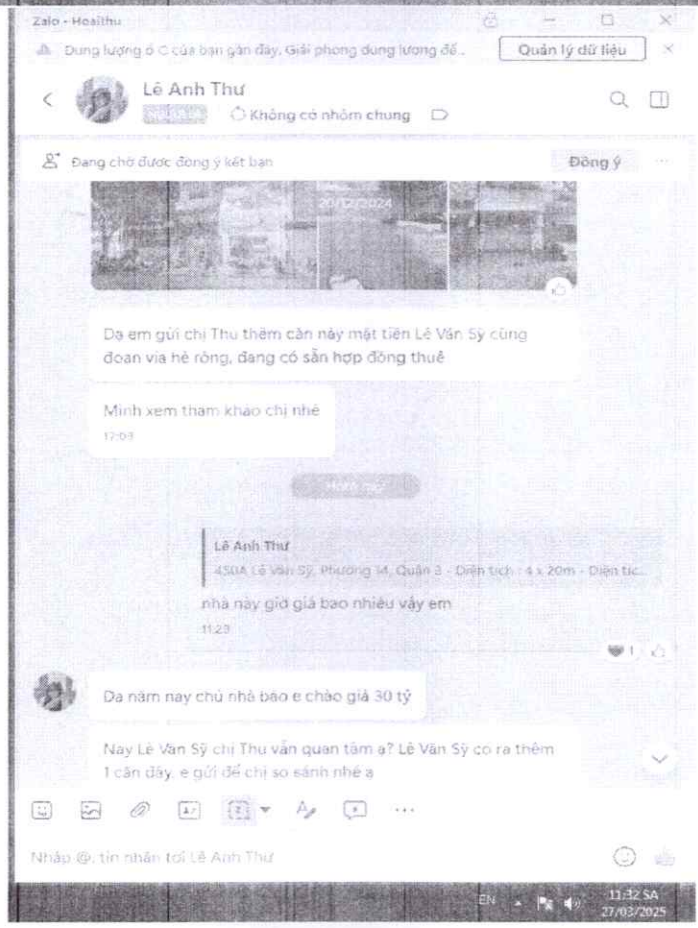
Nguyễn Chí Thành

Số vào sổ cấp GCN: CS 15285

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



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


Zalo - Hoaithu
Dung lượng ổ C của bạn gần đầy. Giải phóng dung lượng để...
Quản lý dữ liệu
Lê Anh Thư
Không có nhóm chung
Đang chờ được đồng ý kết bạn
Đồng ý
Dạ em gửi chị Thu thêm căn này mặt tiền Lê Văn Sỹ cùng đoạn vỉa hè rộng, đang có sẵn hợp đồng thuê
Mình xem tham khảo chị nhé
12:03
Lê Anh Thư
450A Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3 - Diện tích : 4 x 20m - Diện tic...
nhà này giờ giá bao nhiêu vậy em
11:23
Dạ năm nay chủ nhà báo e chào giá 30 tỷ
Nay Lê Văn Sỹ chị Thu vẫn quan tâm a? Lê Văn Sỹ có ra thêm 1 căn đây, e gửi để chị so sánh nhé a
Nhập @, tin nhắn tới Lê Anh Thư
EN
11:32 SA
27/03/2025

Mục IV - Thay đổi về nhà ở, đất ở hoặc thế chấp			
Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận (Ký đóng dấu)	Xác nhận giải tỏa thế chấp (Ký đóng dấu)

Ghi chú: Người được cấp giấy không được tẩy xóa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận và sơ đồ. Khi mất giấy chứng nhận phải báo ngay với cơ quan cấp giấy.

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

GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Cá nhân hoặc tổ chức có tên ghi tại mục I là chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

Mục I - Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở

- Ông : Phạm Hùng Việt Sinh năm : 1954
CMND số 021871909 Cấp ngày 11/7/1992 tại TP.Hồ Chí Minh

- Bà : Nguyễn Thị Thanh Phương Sinh năm : 1956
CMND số 021871910 Cấp ngày 11/7/1992 tại TP.Hồ Chí Minh

Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở

a/ Nhà ở
Địa chỉ : 450[illegible] LÊ VĂN SỸ
PHƯỜNG 14, QUẬN 3
Tổng diện tích sử dụng : [illegible] m²
Diện tích xây dựng : 75,30 m²
Kết cấu nhà : Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
Số tầng : 02

b/ Đất ở
Thửa đất số : BK 959
Tờ bản đồ số : 10 khu I
Diện tích : 75,30 m²
Hình thức sử dụng :
Riêng 75,30 m²
Chung / m²

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Ngày 24-04-2020
Số chứng thực 0 1 3 8 3 9 Quyển số SCT/BS
Công Chứng Viên

Mục IIc, Mục III, Mục IV ở các trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

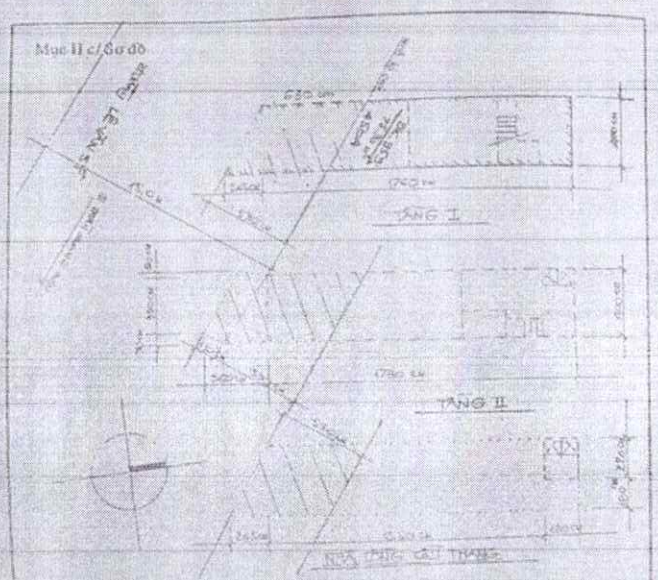
Ngày 19 tháng 11 năm 1996
T.M.Ủy ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)
Thành phố Hồ Chí Minh
PHÓ CHỦ TỊCH

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG CHÂU Á

Hồ sơ gốc số 1023/96
(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)
Hà Đức Cường

VĨ HÙNG VIỆT

Mục II c/ Sơ đồ



GHI CHÚ :

1. Phần diện tích nhà ở về đất ở nằm trong dự kiến quy hoạch lộ giới như sau :
   - Diện tích đất ở : 25,20 m2
   - Diện tích sử dụng nhà ở : 46,86 m2
2. Phần diện tích chiếm lộ giới khi giải tỏa sẽ được đền bù theo phương thức bồi tồn vốn bằng vàng 9999 niệu SJC của Công ty Vàng bạc đá quý Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ giá chuẩn tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà ở.

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
	Đăng ký thay đổi nội dung thế chấp nếu tiền theo đơn yêu cầu nộp ngày 03/10/2018. Hồ sơ số 002158.TC.001./. Nội dung yêu cầu thay đổi tên bên nhận thế chấp thành Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn. Thế chấp (lần 2) hàng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hợp đồng số: 567/VHĐTC-VIII/601/18 (công chứng số: 021771) ngày 02/10/2018. Số vào sổ 2018-1351 VPĐĐ Theo chứng số : 021770 kb 00033n. Hồ sơ số 002158.TC.002./.	Ngày 03 tháng 10 năm 2018 TUQ. GĐ VĐKĐĐ TP.HCM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH Trần Văn Hồng

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 35/2024/QĐ-TĐG	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 5 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào Điều 97, Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 5 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014;

Sau khi xem xét đơn yêu cầu thẩm định giá của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 321/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022, về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà", giữa:

Nguyên đơn: Bà Lưu Kim Yến (Lưu Thị Kim Yến - Luu, Kim Yen), sinh năm 1953. Địa chỉ: 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Hàng. Địa chỉ: 22A Phú Hòa, Phường 7, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền – Hợp đồng ủy quyền hợp pháp hóa lãnh sự ngày 07/3/2023)

Bị đơn:

-Ông Lê Đình Đại, sinh năm 1962 ;

- Bà Lê Ngọc Bích, sinh năm 1960 ;

Cùng địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Đình Đại và bà Lê Ngọc Bích: Ông Nguyễn Thanh, sinh năm 1955. Địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2014 và ngày 11/12/2014)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Mùi, sinh năm 1947;
- Ông Nguyễn Thanh, sinh năm 1955;
- Ông Trần Song Cầu, sinh năm 1937;
- Cụ Đàm Thị Ngọc Khanh, sinh năm 1933;
- Ông Nguyễn Văn Tới, sinh năm 1975;
- Bà Trần Thị Thu Hương, sinh năm 1978;
- Bà Trần Thị Ngát, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Bà Phạm Thị Diệu Oanh, sinh năm 1946;

- Bà Phạm Thị Tình, chết năm 2014. Có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phạm Thị Diệu Oanh. Địa chỉ: 111/9 Hoàng Hoa Thám, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Cụ Phạm Thị Quý, sinh năm 1925. Địa chỉ: 1302 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Phạm Thị Quý: Bà Lê Thị Thu Hiền. Địa chỉ: 204/8 Đoàn Văn Bơ, Phường 14, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. (Là người đại diện theo ủy quyền – Hợp đồng ủy quyền ngày 15/01/2010).

Sau khi xem xét các tài liệu liên quan đến yêu cầu thẩm định giá của nguyên đơn;

Xét việc thẩm định giá là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Trưng cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, Mã số thuế: 0309509811, trụ sở: Số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thẩm định giá trị nhà đất tại địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Đính kèm Bản vẽ hiện trạng – vị trí)

2. Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn thực hiện việc thẩm định theo quy định của pháp luật và thông báo kết quả cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ : Số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Thành, Quận 1 (Liên hệ Thẩm phán Doãn Thị Kim Thúy hoặc Thư ký Đào Thị Lành: ĐT: 093.896.7054)./.

Nơi nhận:
- Công ty SaiGon PA;
- Các đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN

Doãn Thị Kim Thúy

THÔNG TIN VỀ HIỆN TRẠNG NHÀ, ĐẤT

(ĐỀ NGHỊ NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT KIỂM TRA CÁC THÔNG TIN DƯỚI ĐÂY)

I. Tên người sử dụng đất (nếu đất của hộ gia đình thì ghi tên cả 02 vợ chồng):

1. Ông: [illegible] Sinh năm: 19[illegible]

CMND số: [illegible] Ngày cấp: 15/[illegible]/19[illegible] Nơi cấp: CA- TP. HCM

Địa chỉ thường trú: [illegible], Phường 14, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Bà: Sinh năm: 19

CMND số: Ngày cấp: / /19 Nơi cấp: CA- TP. HCM

Địa chỉ thường trú:

II. Thửa đất được quyền sử dụng:

1. Thửa đất số: 5 2. Tờ bản đồ số: 7

3. Địa chỉ thửa đất: 534C Lý Văn Sửu, Phường 14, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh.

4. Diện tích: 82,3 m²

(Bằng chữ: Tám mươi hai phẩy ba mét vuông)

5. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng: 82,3 m²

Sử dụng chung: 0,0 m²

6. Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

7. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

III. Tài sản gắn liền với đất:

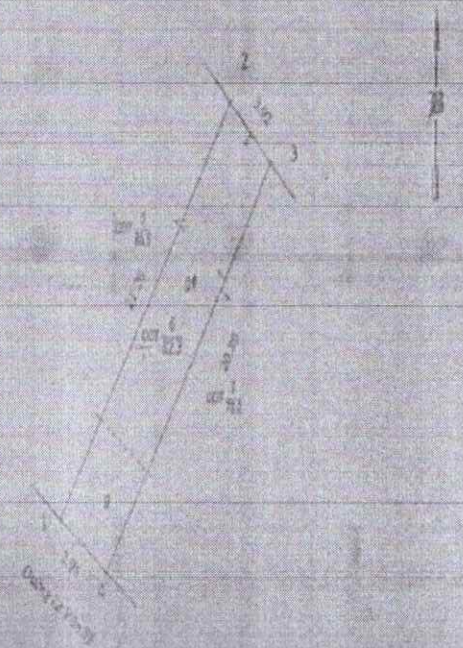
Nhà số: [illegible] tầng, diện tích xây dựng: [illegible] m², mái [illegible]

Diện tích xây dựng: 82,3 m²

Diện tích sử dụng: [illegible] m²

IV. Ghi chú:

V. Sơ đồ thửa đất



1/Bs 1/200

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC THỬA

Số hiệu góc thửa	X (m)	Y (m)	S (m)
1	1193924.63	606554.35	21.20
2	1193943.34	606565.91	1.82
3	1193947.79	606564.31	21.93
4	1193930.31	606547.51	3.95
1	1193927.63	606554.35	

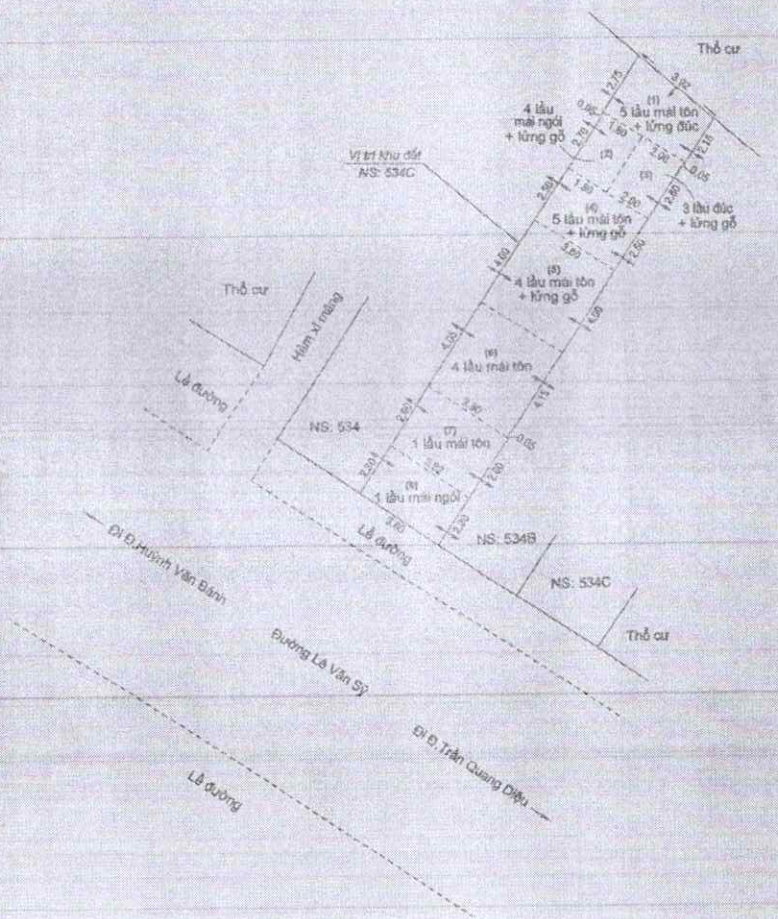
3000

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ

Khu đất diện tích : **80.1 m²**
Nhằm thửa: Xem bảng chỉ dẫn diện tích
Tờ bản đồ: số 1, Bản đồ địa chính Phường 14, Quận 3
(Theo tài liệu năm 2001)

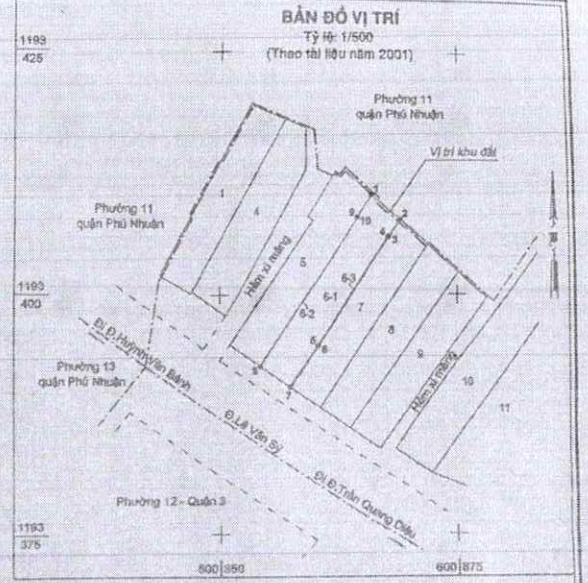
Hiện trạng bên trên: 5 lầu mái tôn + lửng đúc, 5 lầu mái tôn + lửng gỗ, 4 lầu mái ngói + lửng gỗ, 4 lầu mái tôn + lửng gỗ, 4 lầu mái tôn, 3 lầu đúc + lửng gỗ, 1 lầu mái ngói, 1 lầu mái tôn
(Nhà số: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3)
Đo đạc theo yêu cầu: **- TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
- Bà: LƯU KIM YẾN (Lưu Thị Kim Yến - Lưu, Kim Yen) (Nguyên đơn)
Địa chỉ : 1304 Corte Mantera Costa Mesa, CA 92626, USA.
Mục đích: Bổ túc hồ sơ theo Công văn số : 6256/TATP-TLĐ ngày 22/5/2023
của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

HIỆN TRẠNG TỶ LỆ: 1/200



BẢN ĐỒ VỊ TRÍ

Tỷ lệ: 1/500
(Theo tài liệu năm 2001)



BẢNG THỐNG KÊ PHÂN LOẠI DIỆN TÍCH

STT	Hiện trạng	Diện tích (m²)	Ghi chú
1	5 lầu mái tôn + lửng đúc	6.5	
2	4 lầu mái ngói + lửng gỗ	4.9	
3	3 lầu đúc + lửng gỗ	5.8	
4	5 lầu mái tôn + lửng gỗ	9.5	
5	4 lầu mái tôn + lửng gỗ	15.2	
6	4 lầu mái tôn	15.6	
7	1 lầu mái tôn	11.1	
8	1 lầu mái ngói	6.8	
	Tổng cộng:	80.1 m²	

BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH

(Theo tài liệu năm 2001)

Thửa cũ	Thửa phân chiết	Loại đất	Diện tích (m²) Sử dụng	Diện tích (m²) Còn lại
8	8-1		80.1	
	8-2			1.2
	8-3			1.0
Tổng cộng:			80.1 m²	

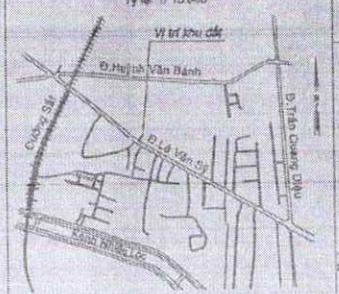
BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

(Hệ tọa độ VN2000)

Số hiệu điểm	Tọa độ X(m)	Tọa độ Y(m)	Cạnh (m)
1	1193410.34	600865.91	3.92
2	1193407.79	600868.89	2.15
3	1193405.98	600867.71	0.06
4	1193406.02	600867.67	13.45
5	1193394.77	600860.39	0.06
6	1193394.74	600860.34	5.20
7	1193389.42	600857.45	3.80
8	1193392.58	600854.33	18.45
9	1193406.02	600864.44	0.05
10	1193408.04	600864.40	2.76
1	1193410.34	600865.91	

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

Tỷ lệ: 1/ 15.000



SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Số hợp đồng: 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1)

Ngày tháng năm 2025	Ngày tháng năm 2025	Ngày tháng năm 2025
Đơn vị đo đạc: Đội 1 Đội trưởng	KIỂM TRA KỸ THUẬT	GIÁM ĐỐC
PHẠM TRẦN HẢI	TRẦN QUỐC TUẤN	PHÓ GIÁM ĐỐC Phạm Đình Tùng
Đo ngày 31 tháng 10 năm 2023 Người đo: Bùi Tấn Ý — Số lượng 5 bản		

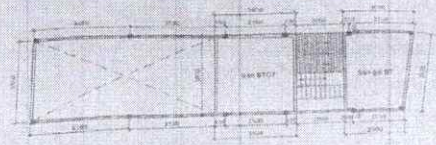
07-01-2025 07-01-2025

Ghi chú :

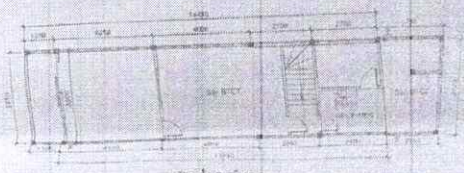
——— Ranh giới khu đất do ông Nguyễn Thanh (Đại diện hợp pháp của Bị đơn) hướng dẫn ranh đo vẽ

* Bản đồ này phát hành thay thế bản đồ cùng số ký ngày 30/11/2023

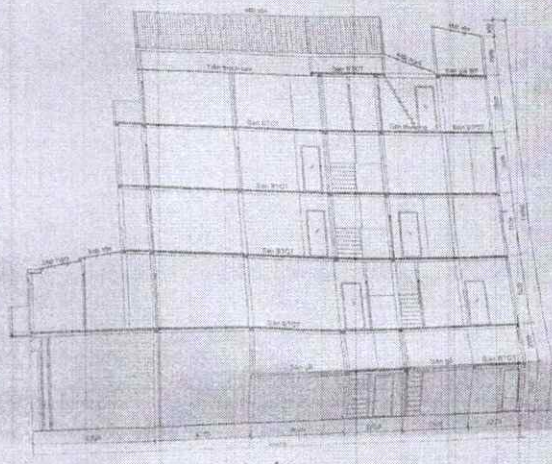
© BẢN ĐỒ NÀY KHÔNG THAY THẾ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT



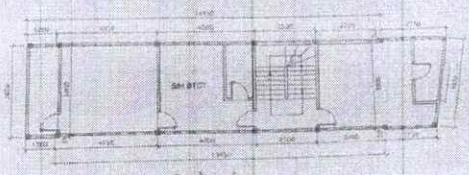
MẶT BẰNG TẦNG 6 TL: 1/100



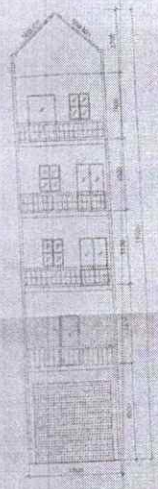
MẶT BẰNG TẦNG 5 TL: 1/100



MẶT BẰNG TẦNG 1 TL: 1/100

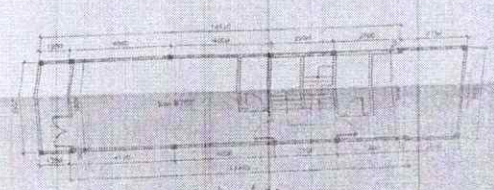


MẶT BẰNG TẦNG 4 TL: 1/100

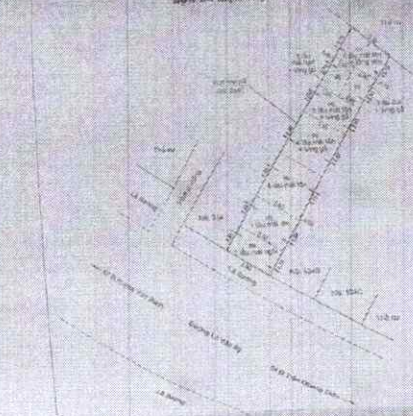


MẶT ĐỨNG (NHÀ A) TL: 1/100

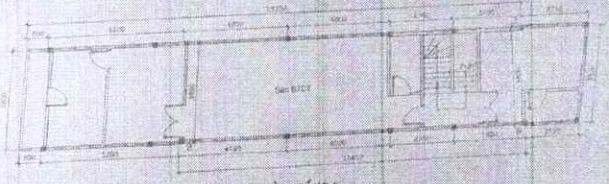
HỌA ĐỒ VỊ TRÍ



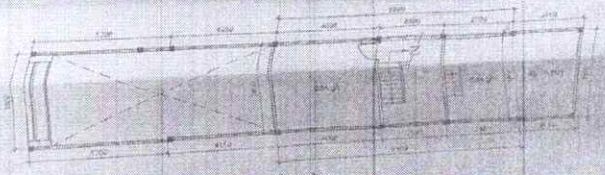
MẶT BẰNG TẦNG 3 TL: 1/100



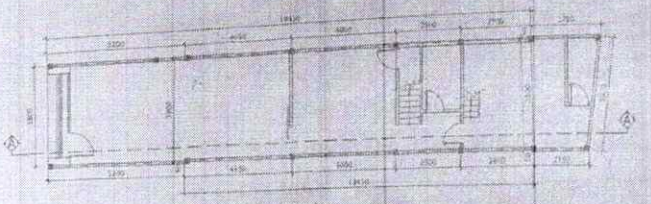
HỌA ĐỒ HIỆN TRẠNG



MẶT BẰNG TẦNG 2 TL: 1/100



MẶT BẰNG TẦNG LỬNG TL: 1/100



MẶT BẰNG TẦNG 1 TL: 1/100

THUYẾT MINH

- VỊ TRÍ NHÀ: HIỆN TRẠNG
- CÔNG NHÀ: 04 TẦNG
- CẤU TRÚC: KHUNG BÊ TÔNG
- VẬT LIỆU: TƯỜNG GẠCH, CỘT BTCT, SÀN BTCT, SÀN GỖ, LAN CAN SẮT, MÁI GẠCH ỐNG MÀU, MÁI TÔN, MÁI NGÓI
- DIỆN TÍCH
  - DIỆN TÍCH KHUÔN VIÊN: 20.1 m²
  - DIỆN TÍCH XÂY DỰNG: 80.1 m²
  - DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG: 420.8 m²

Ghi chú:

- Ranh giới sử dụng đất do ông Nguyễn Thanh Giác cung cấp theo pháp của Bộ đồng hướng dẫn ranh đo vẽ
- Bản vẽ hiện trạng nhà được lập theo Công văn số 6288/STNMT-TTĐĐ ngày 22/12/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh
- Bản vẽ hiện trạng nhà này phát hành thay thế bản vẽ cũng số ngày 30/11/2023

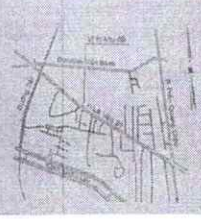
BẢN ĐỒ NÀY KHÔNG THAY THẾ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH

SỐ THỨ TỰ	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m²) XÂY DỰNG	DIỆN TÍCH (m²) SÀN XÂY DỰNG	GHI CHÚ
1	TẦNG 1	80.1	80.1	
2	TẦNG LỬNG		44.7	
3	TẦNG 2		80.1	
4	TẦNG 3		84.9	
5	TẦNG 4		84.9	
6	TẦNG 5		50.5	
7	TẦNG 6		93.6	
	CỘNG	80.1 m²	420.8 m²	

SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

TL: 1/2000



BẢN VẼ HIỆN TRẠNG NHÀ

MẶT ĐỨNG, MẶT ĐỨNG, MẶT CẮT, HỌA ĐỒ HIỆN TRẠNG, HỌA ĐỒ VỊ TRÍ, SƠ ĐỒ CHỈ DẪN

Nhà số 164C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Số hồ sơ: 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CSH) 07-01-2026

07-01-2026

Ngày tháng năm 2026 Đơn vị đo đạc Đội 1 Đội trưởng

Ngày tháng năm 2026 KIỂM TRA KỸ THUẬT

Ngày tháng năm 2026 GIÁM ĐỐC

KT. GIÁM ĐỐC

TRUNG TÂM ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ

Nguyễn Đình Tuấn

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: A.025/25/SaigonPA/HĐ	**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

Bên Thuê Dịch Vụ (*gọi tắt là Bên A*):

LƯU KIM YẾN

Địa chỉ : 1304 Corte Maltera Costa Mesa, CA 92626, USA.

Đại diện ủy quyền: NGUYỄN THÙY HOÀNG NGÂN

Địa chỉ : 1396/33/2 Lê Đức Thọ, Phường 13, quận Gò Vấp, 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:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở và công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM theo Quyết định thẩm định giá tài sản số 6638/2024/QĐ-TĐG của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/5/2024.

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

- Bản vẽ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025;
- Bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng: 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025;
- Quyết định thẩm định giá tài sản số: 6638/2024/QĐ-TĐG của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 17/5/2024.
- Thông tin về hiện trạng nhà đất tại thửa đất số 6 tờ bản đồ số 1, địa chỉ: 534C Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, Tp.HCM.

3. Nội dung thực hiện:

Bên A đề nghị Bên B thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện sau:

- Diện tích đất ở được công nhận là 80,1 m^2 theo bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025;
- Diện tích sàn xây dựng là 420,8 m^2 theo bản vẽ hiện trạng nhà có số hợp đồng 131758/TTĐĐBĐ-VPTT (CS1) do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/01/2025;
- Phần diện tích đất ở thuộc phạm vi lộ giới (nếu có) được xác định theo giá thị trường.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ cho việc xét xử

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **27.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

- Đợt 1: Tạm ứng 50% ngay khi tiến hành khảo sát tài sản
- Đợt 2: Thanh toán phần phí thẩm định giá còn lại trước khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. hương 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 tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU
Ngân hàng : 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 hếtphần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

<u>ĐIỀU 9</u>: 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	ĐẠI DIỆN BÊN B GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THÙY HOÀNG NGÂN	NGUYỄN THỊ DIỆU VI