- **Số chứng thư:** 012/2025/A.065 (**Số hợp đồng**: A.196/23/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Lê Văn Thanh**
- **Địa chỉ:** 112/14 Trần Nhân Tôn, phường 2, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Hẻm 90, phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM
- **Ngày phát hành chứng thư**: 07/05/2025.

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.065 *Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 05 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ông Lê Văn Thanh**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2023 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh;

Căn cứ Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.065 ngày 07/05/2025 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.065 ngày 07/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Lê Văn Thanh
- Địa chỉ: 112/14 Trần Nhân Tôn, phường 2, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

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 và giá trị công trình xây dựng trên đất theo Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2023 và Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác 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 được xác định trong điều kiện hợp thửa, cụ thể:
  + Các thửa đất 418, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM *(là diện tích được công nhận theo GCN số: H02674/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17)* và thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 13 *(theo tài liệu 02/CT-UB), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM (là diện tích được công nhận theo GCN số: H00374/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 7, 8, 11, 12, 20)* cùng chung chủ sử dụng, nằm liền kề, hợp thửa với nhau, tạo thành một khối thống nhất.

+ Các thửa đất 117, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM *(là diện tích được công nhận theo GCN số: H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 22, 24, 27, 28, 31, 34)* và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 13-Bộ địa chính, phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM *(là diện tích được công nhận theo GCN số: 8820/97 (cột thứ 4 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 25, 26, 32, 33)* cùng chung chủ sử dụng, nằm liền kề, hợp thửa với nhau, tạo thành một khối thống nhất.

- Xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà (được Nhà nước cấp quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM theo GCN số: H02721/11 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác hết thời thời hạn sử dụng đất, Saigon PA ước tính giá trị tài sản trong giả định chủ tài sản được phép gia hạn và tiếp tục sử dụng trong tương lai.
- 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	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	***Giá trị quyền sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí, có số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, địa chỉ Hẻm 90, Khu phố 3B, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM.***			
1.1	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H00374/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 7, 8, 11, 12, 20)***	***105,00***		**3.345.433.200**
1.1.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*96,70*	34.596.000	3.345.433.200

STT	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1.1.2	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng là hẻm xi măng*	*8,30*		-
1.2	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H02674/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17)***	***339,80***		**11.755.720.800**
1.2.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*339,80*	34.596.000	11.755.720.800
1.3	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 22, 24, 27, 28, 31, 34)***	***259,90***		**8.920.258.900**
1.3.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*249,40*	34.951.000	8.716.779.400
1.3.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác có hiện trạng nhà ở*	*10,50*	19.379.000	203.479.500
1.4	***Diện tích được công nhận theo GCN số: 8820/97 (cột thứ 4 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 25, 26, 32, 33)***	***113,00***		**3.949.463.000**
1.4.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*113,00*	34.951.000	3.949.463.000
2	**Giá trị công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng**			**9.028.605.461**
2.1	Nhà số 90/1 Hà Huy Giáp	105,00		585.869.246

STT	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
2.2	Nhà số 90/2 Hà Huy Giáp	177,60		1.030.240.177
2.3	Nhà số 90/3 Hà Huy Giáp	103,50		466.416.054
2.4	Nhà số 90/4 Hà Huy Giáp	58,20		262.274.534
2.5	Nhà số 90/5 Hà Huy Giáp	106,60		594.796.777
2.6	Nhà số 90/6 Hà Huy Giáp	123,20		687.419.915
2.7	Nhà số 90/7 Hà Huy Giáp	106,60		594.796.777
2.8	Nhà số 90/8 Hà Huy Giáp	89,00		619.596.765
2.9	Nhà số 90/9 Hà Huy Giáp	51,80		61.203.885
2.10	Nhà số 90/10 Hà Huy Giáp	122,20		735.900.217
2.11	Nhà số 90/11 Hà Huy Giáp	98,60		550.159.120
2.12	Nhà số 90/12 Hà Huy Giáp	111,30		621.021.400
2.13	Nhà số 90/13 Hà Huy Giáp	58,60		264.077.109
2.14	Nhà số 90/14 Hà Huy Giáp	71,60		399.507.028
2.15	Nhà số 90/15 Hà Huy Giáp	107,80		649.182.024
2.16	Nhà số 90/16 Hà Huy Giáp	98,00		546.811.296
2.17	Nhà số 90/18 Hà Huy Giáp	64,40		359.333.137
Tổng giá trị làm tròn(VND)				**36.999.481.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 36.999.481.000VND.

Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bốn trăm tám mươi mốt 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.196/23/SaigonPA/HĐ và Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá. 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 đồ 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 đồ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hữu Nam	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
Số: 012/2025/A.065

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 05 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 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: https://saigonpa.vn/

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ông Lê Văn Thanh
- Địa chỉ: 112/14 Trần Nhân Tôn, phường 2, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất theo Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2023 và Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác 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 29/04/2025.

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 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 cửa 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.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2023 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh;
- Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá ngày 07/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh;
- Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng số 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-15/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-14/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-13/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-12/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-11/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-10/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-9/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-8/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-7/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-6/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;

- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-5/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-4/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-3/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-2/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-1/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 923753, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số H00374/11 do Ủy ban nhân dân quận 12, Tp. HCM cấp ngày 05/04/2005;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở có hồ sơ gốc số 8820/97 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/09/1997;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất số H02674/11 do Ủy ban nhân dân quận 12, Tp. HCM cấp ngày 06/11/2009;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H02721/11 do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/11/2009;
- Quyết định thẩm định giá tài sản số 13356/QĐ-TĐG do Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 10/10/2023.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất

❖ **Vị trí và hiện trạng khu đất**

- Qua khảo sát thực tế, đối chiếu với pháp lý khách hàng cung cấp và căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA thẩm định phần đất theo diện tích được công nhận trên bảng ghi chú diện tích của Bản đồ hiện trạng vị trí, có số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013 và theo Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2023 và Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Văn Thanh. Thông tin tài sản thẩm định được thể hiện dưới bảng sau:

STT	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Hình thức sử dụng	Chiều rộng mặt tiền (m)	Hình dáng	Hiện trạng
1	*Phần đất được công nhận theo GCN số: H00374/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 7, 8, 11, 12, 20)* ***(sau đây gọi là tài sản thẩm định 1)***	***105,00***						*Tài sản thẩm định 1 có ba mặt tiếp giáp tài sản thẩm định 2 và có một mặt tiếp giáp hẻm xi măng rộng khoảng 2,8m thông ra đường Hà Huy Giáp, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 110m, vị trí tài sản cách đường Quốc Lộ 1 khoảng 260m.*
1.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*96,70*	*Đất ở đô thị*	*Lâu dài*	*Riêng*	*15 m*	*Cân đối*	
1.2	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng là hẻm xi măng*	*8,30*	*Đất ở đô thị*	*Lâu dài*	*Riêng*			
2	*Phần đất được công nhận theo GCN số: H02674/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17)* ***(sau đây gọi là tài sản thẩm định 2)***	***339,80***						*Tài sản thẩm định 2 nằm bao quanh tài sản thẩm định 1 và có mặt trước tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4,8m và mặt hông tiếp giáp hẻm xi măng rộng khoảng 2,8m thông ra đường Hà Huy Giáp, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 110m, vị trí tài sản cách đường Quốc Lộ 1 khoảng 260m.*
2.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*339,80*	*Đất ở đô thị*	*Lâu dài*	*Riêng*	*9,13 m*	*Không cân đối*	

STT	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Hình thức sử dụng	Chiều rộng mặt tiền (m)	Hình dáng	Hiện trạng
3	*Phần đất được công nhận theo GCN số: H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 22, 24, 27, 28, 31, 34)* ***(sau đây gọi là tài sản thẩm định 3)***	***259,90***						*Tài sản thẩm định 3 nằm bao quanh tài sản thẩm định 4 và có mặt trước tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4,8m và mặt hông tiếp giáp hẻm xi măng rộng khoảng 2,8m thông ra đường Hà Huy Giáp, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 110m, vị trí tài sản cách đường Quốc Lộ 1 khoảng 260m.*
3.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*249,40*	*Đất ở đô thị*	*Lâu dài*	*Riêng*	*7,89 m*	*Không cân đối*	
3.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác có hiện trang nhà ở*	*10,50*	*Đất trồng cây hàng năm khác*	*Đến ngày 14/02/2021*	*Riêng*			
4	*Phần đất được công nhận theo GCN số: 8820/97 (cột thứ 4 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 25, 26, 32, 33)* ***(sau đây gọi là tài sản thẩm định 4)***	***113,00***						*Tài sản thẩm định 4 nằm bên trong tài sản thẩm định 3.*
4.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*113,00*	*Đất ở đô thị*	*Lâu dài*	*Riêng*		*Không cân đối*	

3.2. Đặc điểm công trình xây dựng trên đất theo Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ và Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá.

Qua khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, căn cứ theo yêu cầu khách hàng và theo các Bản đồ hiện trạng vị trí khách hàng cung cấp:

❖ **Nhà 90/1 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-14/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 105 m^2
- Số tầng: Nhà 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn;
- 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/2 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-15/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 177,6m^2
- Số tầng: Nhà 4 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái BTCT+tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/3 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-7/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 103,5m^2;
- Số tầng: Nhà 1 tầng + lửng;
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	5	33	67	3,35
Kết cấu dỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	36	64	10,88
Tổng cộng	59			39,63
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,17%

❖ **Nhà 90/4 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 58,2m^2
- Số tầng: 1 tầng;
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn;
- 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.

- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	5	33	67	3,35
Kết cấu dỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	36	64	10,88
Tổng cộng	59			39,63
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,17%

❖ **Nhà 90/5 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-13/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 106,6m^2
- Số tầng: 3 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường ở mức trung bình;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/6 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-6/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 123,2m^2
- Số tầng: Nhà 2 tầng + lửng + tum
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
  + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình

- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/7 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-12/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 106,6m^2
- Số tầng: 3 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường ở mức trung bình;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/8 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 89m^2
- Số tầng: 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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 khá;
  + Tường ở mức khá;
  + Nền sàn gạch một vài chỗ trầy xước;
  + Mái ở mức khá.

– **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	10	11	89	8,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	14	86	15,48
Nền,sàn	13	15	85	11,05
Kết cấu dỡ mái	6	18	82	4,92
Mái	10	18	82	8,2
Tổng cộng	57			48,55
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				85,18%

❖ **Nhà 90/9 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-11/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

– Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 51,8m^2
– Số tầng: 1 tầng
– Kết cấu xây dựng: tường tôn, cột sắt, nền sàn lát gạch, mái tôn.
– 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;
  + Tường một vài chỗ rỉ sét;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái 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	10	29	71	7,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,7
Nền,sàn	5	36	64	3,2
Kết cấu dỡ mái	9	37	63	5,67
Mái	17	37	63	10,71
Tổng cộng	59			38,38
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,05%

❖ **Nhà 90/10 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

– Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 122,2m^2
– Số tầng: 3 tầng
– Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
– 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.

- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/11 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-10/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 98,6m^2
- Số tầng: 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn;
  + Nền sàn ít gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/12 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-4/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 111,3m^2
- Số tầng: 3 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.

– **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/13 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-9/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

– Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 58,6m^2
– Số tầng: 1 tầng + lửng;
– Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn;
– 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;
  + Tường trung bình;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.

– **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	5	33	67	3,35
Kết cấu dỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	36	64	10,88
Tổng cộng	59			39,63
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,17%

❖ **Nhà 90/14 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-3/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

– Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 71,6m^2
– Số tầng: 2 tầng
– Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
– 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;
  + Tường trung bình;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.

- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/15 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-8/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013 .**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 107,8m^2
- Số tầng: 3 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/16 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-2/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 98m^2
- Số tầng: 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.

- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

❖ **Nhà 90/18 Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng số 42345-1/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 22/10/2013.**

- Diện tích sàn theo yêu cầu khách hàng và đối chiếu trên bản đồ hiện trạng vị trí: 64,4m^2
- Số tầng: 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- 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;
  + Tường trung bình, bong tróc sơn, ẩm móc;
  + Nền sàn gạch trầy xước;
  + Mái ở mức trung bình.
- **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	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	32	68	10,88
Nền,sàn	15	32	68	10,2
Kết cấu dỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	35	65	7,15
Tổng cộng	56			38,23
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,27%

3.2.1. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang (căn cứ theo Quyết định số 4455/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố về Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phía Nam Phường Thạnh Lộc (Khu 3), Quận 12 (quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông phê duyệt ngày 19/08/2013 (trang thông tin quy hoạch 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 ít với tài sản là đất có quy mô diện tích trung bình lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá trị tài sản được xác định trong điều kiện hợp thửa, cụ thể:
    + Các thửa đất 418, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM *(là diện tích được công nhận theo GCN số: H02674/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17)* và thửa đất số 1017, tờ bản đồ số 13 *(theo tài liệu 02/CT-UB), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM (là diện tích được công nhận theo GCN số: H00374/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 7, 8, 11, 12, 20)* cùng chung chủ sử dụng, nằm liền kề, hợp thửa với nhau, tạo thành một khối thống nhất.
    + Các thửa đất 117, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM *(là diện tích được công nhận theo GCN số: H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 22, 24, 27, 28, 31, 34)* và thửa đất số 408, tờ bản đồ số 13-Bộ địa chính, phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM *(là diện tích được công nhận theo GCN số: 8820/97 (cột thứ 4 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 25, 26, 32, 33)* cùng chung chủ sử dụng, nằm liền kề, hợp thửa với nhau, tạo thành một khối thống nhất.

- Xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hợp thức hóa nhà (được Nhà nước cấp quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất) trong tương lai. Kết quả thẩm định chưa xét đến các chi phí liên quan đến việc xin cấp quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 31 (theo tài liệu năm 2004-2005), phường Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM theo GCN số: H02721/11 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác hết thời thời hạn sử dụng đất, Saigon PA ước tính giá trị tài sản trong giả định chủ tài sản được phép gia hạn và tiếp tục sử dụng trong tương lai.
- 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 tài sản thẩm định 1, 2

❖ **Nhận xét:** Tài sản thẩm định 1 nằm liền kề tài sản thẩm định 2 cùng chung chủ sử dụng hợp thành một khối thống nhất. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định. Saigon PA xác địch giá trị quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên trong điều kiện hợp thửa. *Theo đó, thửa thống nhất có tổng diện tích 444,8 m²; có hình dáng cân đối, có một mặt trước tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4,8m và mặt hông tiếp giáp hẻm xi măng rộng khoảng 2,8m thông ra đường Hà Huy Giáp, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 110m, vị trí tài sản cách đường Quốc Lộ 1 khoảng 260m.*

❖ **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 T04/2025	Rao bán T03/2024	Rao bán T04/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT +HNK	ODT +HNK	ODT +HNK
5	Vị trí	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Ba mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	9,13m	12,0m	19,50m	10,50m
7	Quy mô diện tích	444,8m2	846,4m2	1044,9m2	732,9m2
7.1	*Diện tích đất ở*	*444,8m2*	*769,4m2*	*967,8m2*	*711,2m2*
7.2	*Diện tích trồng cây hàng năm khác*		*77m2*	*77,1m2*	*21,7m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 4,8m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		22.200.000.000	26.000.000.000	21.000.000.000
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)		21.756.000.000	25.480.000.000	20.580.000.000
14	Giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		40.040.000	40.092.000	402.298.400
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		28.225.000	28.562.000	29.714.000
16	Thông tin tham chiếu		Lê Hoàng 0976.844.315	Lê Văn Diện 0939390003	Hữu Trường 0932422826

❖ **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)		28.225.000	28.562.000	29.714.000
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		28.225.000	28.562.000	29.714.000
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		28.225.000	28.562.000	29.714.000
3	Vị trí	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Ba mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-3,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		-846.750	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.378.250	28.562.000	29.714.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,13m	12,0m	19,50m	10,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-0,96%*	*-3,46%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		-270.960	-988.245	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.107.290	27.573.755	29.714.000
5	Quy mô diện tích	444,8m2	846,4m2	1044,9m2	732,9m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10,04%*	*15,00%*	*7,20%*
	Mức điều chỉnh		2.833.790	4.284.300	2.139.408
	Giá trị sau điều chỉnh		29.941.080	31.858.055	31.853.408
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 4,8m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10%*	*10%*	*10%*
	Mức điều chỉnh		2.822.500	2.856.200	2.971.400
	Giá trị sau điều chỉnh		32.763.580	34.714.255	34.824.808
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	1.485.700
	Giá trị sau điều chỉnh		32.763.580	34.714.255	36.310.508

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		32.763.580	34.714.255	36.310.508
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		32.763.580	34.714.255	36.310.508
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		34.596.114		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	0%	5%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**34.596.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		6.774.000	8.128.745	6.596.508
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		0,0% - 10,0%	0,0% - 15,0%	0,0% - 10,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		4.538.580	6.152.255	6.596.508

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

- *Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có hai mặt tiếp giáp hẻm đường Hà Huy Giáp tương đồng với tài sản so sánh 2; 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có ba mặt tiếp giáp hẻm đường Hà Huy Giáp 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 khoảng 3% về yếu tố vị trí.*
- *Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 9,13m tương đồng với tài sản 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 12m; 19,5m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 lần lượt khoảng 0,96%; 3,46% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 444,8m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 846,4m²; 1044,9m²; 732,9m² 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 10,04%; 15%; 7,2% về yếu tố quy mô diện tích.*

- *Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4,8m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3-4m 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 khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*
- *Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối tương đồng với tài sản so sánh 1; 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối 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 3 khoảng 5% về yếu tố hình dáng.*

❖ **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 **34.596.000 VND/m²**.

– **Tài sản thẩm định 2 có diện tích đất ở tại đô thị được công nhận có hiện trạng nhà ở: 339,8 m²**

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 339,8 m² x 34.596.000 VND/m²
= **11.755.720.800 VNĐ.**

– **Tài sản thẩm định 1 có diện tích đất ở tại đô thị được công nhận có hiện trạng nhà ở: 96,7 m²**

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 96,7 m² x 34.596.000 VND/m²
= **3.345.433.200 VNĐ.**

– **Tài sản thẩm định 1 có diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng là hẻm xi măng: 8,3 m²**

Qua khảo sát thực tế, Đối với phần diện tích ở tại đô thị có hiện trạng đúng với hiện trạng thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí (hẻm xi măng) đang được sử dụng làm đường công cộng sử dụng chung của các hộ dân. Do đó, Saigon PA không xác định giá trị đối với phần diện tích đất này.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tài sản thẩm định 3, 4

❖ **Nhận xét:** Tài sản thẩm định 4 nằm bên trong tài sản thẩm định 3 cùng chung chủ sử dụng hợp thành một khối thống nhất. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định. Saigon PA xác đích giá trị quyền sử dụng đất của 2 thửa đất trên trong điều kiện hợp thửa. *Theo đó, thửa thống nhất có tổng diện tích* 372,9 m²*; có hình dáng cân đối, có một mặt trước tiếp giáp hẻm nhựa rộng khoảng 4,8m và mặt hông tiếp giáp hẻm xi măng rộng khoảng 2,8m thông ra đường Hà Huy Giáp, vị trí tài sản cách đường Hà Huy Giáp khoảng 110m, vị trí tài sản cách đường Quốc Lộ 1 khoảng 260m.*

6.2.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tài sản thẩm định 3, 4

❖ **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 T04/2025	Rao bán T03/2024	Rao bán T04/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT +HNK	ODT +HNK	ODT +HNK
5	Vị trí	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Ba mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	7,89m	12,0m	19,50m	10,50m
7	Quy mô diện tích	372,9m2	846,4m2	1044,9m2	732,9m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*769,4m2*	*967,8m2*	*711,2m2*
7.2	*Diện tích trồng cây hàng năm khác*		*77m2*	*77,1m2*	*21,7m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 4,8m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		22.200.000.000	26.000.000.000	21.000.000.000
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)		21.756.000.000	25.480.000.000	20.580.000.000
14	Giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		40.040.000	40.092.000	402.298.400
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		28.225.000	28.562.000	29.714.000
16	Thông tin tham chiếu		Lê Hoàng 0976.844.315	Lê Văn Diện 0939390003	Hữu Trường 0932422826

❖ **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)		28.225.000	28.562.000	29.714.000
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		28.225.000	28.562.000	29.714.000
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		28.225.000	28.562.000	29.714.000
3	Vị trí	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. HCM	Ba mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh	Hai mặt tiếp giáp hẻm, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-3,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		-846.750	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.378.250	28.562.000	29.714.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,89m	12,0m	19,50m	10,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-1,37%*	*-3,87%*	*-0,87%*
	Mức điều chỉnh		-386.683	-1.105.349	-258.512
	Giá trị sau điều chỉnh		26.991.568	27.456.651	29.455.488
5	Quy mô diện tích	372,9m2	846,4m2	1044,9m2	732,9m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*11,84%*	*16,80%*	*9,00%*
	Mức điều chỉnh		3.341.840	4.798.416	2.674.260
	Giá trị sau điều chỉnh		30.333.408	32.255.067	32.129.748
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 4,8m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m	Đường bê tông 3-4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10%*	*10%*	*10%*
	Mức điều chỉnh		2.822.500	2.856.200	2.971.400
	Giá trị sau điều chỉnh		33.155.908	35.111.267	35.101.148

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	1.485.700
	Giá trị sau điều chỉnh		33.155.908	35.111.267	36.586.848
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		33.155.908	35.111.267	36.586.848
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		33.155.908	35.111.267	36.586.848
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		34.951.341		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	0%	5%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)**		**34.951.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		7.397.773	8.759.965	7.389.872
	Số lần điều chỉnh		3	2	3
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		0,0% - 11,8%	0,0% - 16,8%	0,0% - 10,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		4.930.908	6.549.267	6.872.848

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

- *Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có hai mặt tiếp giáp hẻm đường Hà Huy Giáp tương đồng với tài sản so sánh 2; 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có ba mặt tiếp giáp hẻm đường Hà Huy Giáp 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 khoảng 3% về yếu tố vị trí.*
- *Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 7,89m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 12m; 19,5m; 10,5m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 1,37%; 3,87%; 0,87% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*

- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 372,9m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 846,4m²; 1044,9m²; 732,9m² 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 11,84%; 16,8%; 9% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 4,8m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3-4m 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 khoảng 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*
- *Về yếu tố hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng cân đối tương đồng với tài sản so sánh 1; 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối 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 3 khoảng 5% về yếu tố hình dáng.*

❖ **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 **34.951.000 VND/m²**.

– **Tài sản thẩm định 4 có diện tích đất ở tại đô thị được công nhận có hiện trạng nhà ở: 113 m²**

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 113 m² x 34.951.000 VND/m²
= **3.949.463.000 VNĐ.**

– **Tài sản thẩm định 3 có diện tích đất ở tại đô thị được công nhận có hiện trạng nhà ở: 249,4 m²**

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 249,4 m² x 34.951.000 VND/m²
= **8.716.779.400 VNĐ.**

6.2.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tài sản thẩm định 3

– Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định giao dịch đất trồng cây hàng năm khác có diện tích nhỏ tại khu vực tài sản thẩm định rất khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.

– Căn cứ theo quyết định số 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 và 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 .

+ Giá đất ở vị trí 3 đường Hà Huy Giáp là: 16.092.000 VNĐ/m².
+ Giá đất trồng cây trồng hàng năm khác có vị trí 2 là: 520.000 VNĐ/m².

Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở:

= (Đơn giá đất ở trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác trong Bảng giá đất nhà nước)
= (16.092.000 – 520.000)
= 15.572.000 VND/m².

Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác dụng đất. = *đơn giá đất ở - chi phí chuyển mục đích sử*

= *34.951.000 VND/m² – 15.572.000 VND/m²*

= 19.379.000 VND/m².

- **Tài sản thẩm định 3 có Diện tích đất trồng cây hàng năm khác có hiện trạng nhà ở : 10,5 m².**

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá

= 10,5 m² x 19.379.000 VND/m²

= 203.479.500 VNĐ.

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng theo Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2023 và Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định giá số A.196/23/SaigonPA/HĐ ngày 28/04/2025.

- 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 (%)

Bảng xác định giá trị công trình xây dựng trên đất tại hẻm 90, phường Thạnh Lộc, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m²)	Đơn giá (VND)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Nhà số 90/1 Hà Huy Giáp	105	8.173.000	68,27%	585.869.246
2	Nhà số 90/2 Hà Huy Giáp	177,6	8.497.000	68,27%	1.030.240.177
3	Nhà số 90/3 Hà Huy Giáp	103,5	6.709.000	67,17%	466.416.054
4	Nhà số 90/4 Hà Huy Giáp	58,2	6.709.000	67,17%	262.274.534
5	Nhà số 90/5 Hà Huy Giáp	106,6	8.173.000	68,27%	594.796.777
6	Nhà số 90/6 Hà Huy Giáp	123,20	8.173.000	68,27%	687.419.915
7	Nhà số 90/7 Hà Huy Giáp	106,6	8.173.000	68,27%	594.796.777
8	Nhà số 90/8 Hà Huy Giáp	89	8.173.000	85,18%	619.596.765
9	Nhà số 90/9 Hà Huy Giáp	51,8	1.816.360	65,05%	61.203.885
10	Nhà số 90/10 Hà Huy Giáp	122,2	8.821.000	68,27%	735.900.217
11	Nhà số 90/11 Hà Huy Giáp	98,6	8.173.000	68,27%	550.159.120
12	Nhà số 90/12 Hà Huy Giáp	111,3	8.173.000	68,27%	621.021.400
13	Nhà số 90/13 Hà Huy Giáp	58,6	6.709.000	67,17%	264.077.109
14	Nhà số 90/14 Hà Huy Giáp	71,6	8.173.000	68,27%	399.507.028
15	Nhà số 90/15 Hà Huy Giáp	107,8	8.821.000	68,27%	649.182.024
16	Nhà số 90/16 Hà Huy Giáp	98	8.173.000	68,27%	546.811.296
17	Nhà số 90/18 Hà Huy Giáp	64,4	8.173.000	68,27%	359.333.137
Tổng giá trị (VND)					**9.028.605.461**

- 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 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 tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và đã bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	***Giá trị quyền sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí, có số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, địa chỉ Hẻm 90, Khu phố 3B, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM.***			
1.1	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H00374/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 7, 8, 11, 12, 20)***	***105,00***		**3.345.433.200**
1.1.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*96,70*	34.596.000	3.345.433.200
1.1.2	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng là hẻm xi măng*	*8,30*		-
1.2	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H02674/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17)***	***339,80***		**11.755.720.800**
1.2.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*339,80*	34.596.000	11.755.720.800
1.3	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 22, 24, 27, 28, 31, 34)***	***259,90***		**8.920.258.900**

STT	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1.3.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*249,40*	34.951.000	8.716.779.400
1.3.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác có hiện trạng nhà ở*	*10,50*	19.379.000	203.479.500
1.4	***Diện tích được công nhận theo GCN số: 8820/97 (cột thứ 4 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đô đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 25, 26, 32, 33)***	***113,00***		**3.949.463.000**
1.4.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*113,00*	34.951.000	3.949.463.000
2	**Giá trị công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng**			**9.028.605.461**
2.1	Nhà số 90/1 Hà Huy Giáp	105,00		585.869.246
2.2	Nhà số 90/2 Hà Huy Giáp	177,60		1.030.240.177
2.3	Nhà số 90/3 Hà Huy Giáp	103,50		466.416.054
2.4	Nhà số 90/4 Hà Huy Giáp	58,20		262.274.534
2.5	Nhà số 90/5 Hà Huy Giáp	106,60		594.796.777
2.6	Nhà số 90/6 Hà Huy Giáp	123,20		687.419.915
2.7	Nhà số 90/7 Hà Huy Giáp	106,60		594.796.777
2.8	Nhà số 90/8 Hà Huy Giáp	89,00		619.596.765
2.9	Nhà số 90/9 Hà Huy Giáp	51,80		61.203.885
2.10	Nhà số 90/10 Hà Huy Giáp	122,20		735.900.217
2.11	Nhà số 90/11 Hà Huy Giáp	98,60		550.159.120
2.12	Nhà số 90/12 Hà Huy Giáp	111,30		621.021.400
2.13	Nhà số 90/13 Hà Huy Giáp	58,60		264.077.109
2.14	Nhà số 90/14 Hà Huy Giáp	71,60		399.507.028
2.15	Nhà số 90/15 Hà Huy Giáp	107,80		649.182.024
2.16	Nhà số 90/16 Hà Huy Giáp	98,00		546.811.296
2.17	Nhà số 90/18 Hà Huy Giáp	64,40		359.333.137
Tổng giá trị làm tròn(VND)				**36.999.481.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 36.999.481.000VND.

<u>Bằng chữ</u>: Ba mươi sáu tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bốn trăm tám mươi mốt 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.196/23/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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 đồ 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 đồ 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	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hữu Nam	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường trước tài sản



Đường nội bộ tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Nhà 90/1 Hà Huy Giáp



Nhà 90/1 Hà Huy Giáp



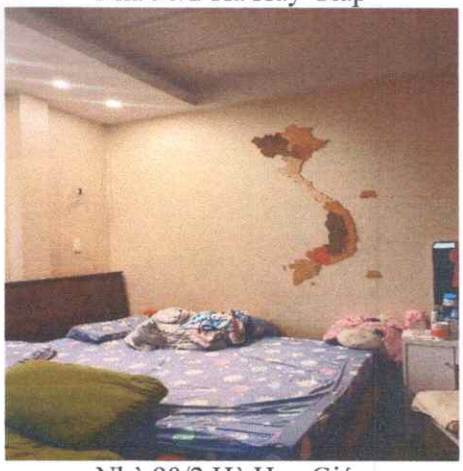
Nhà 90/2 Hà Huy Giáp



Nhà 90/2 Hà Huy Giáp



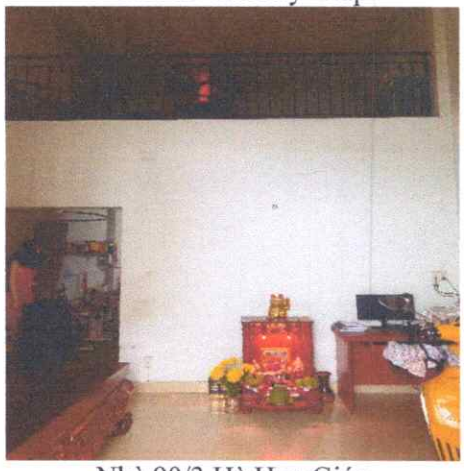
Nhà 90/2 Hà Huy Giáp



Nhà 90/2 Hà Huy Giáp



Nhà 90/3 Hà Huy Giáp



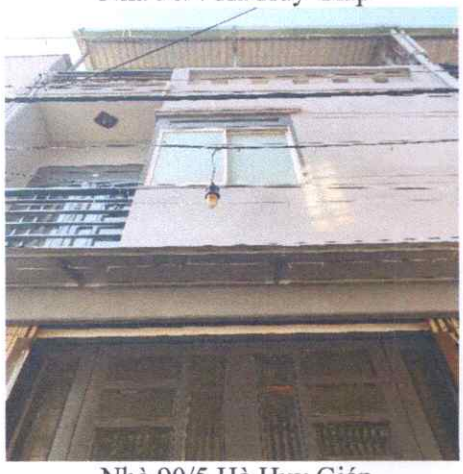
Nhà 90/3 Hà Huy Giáp



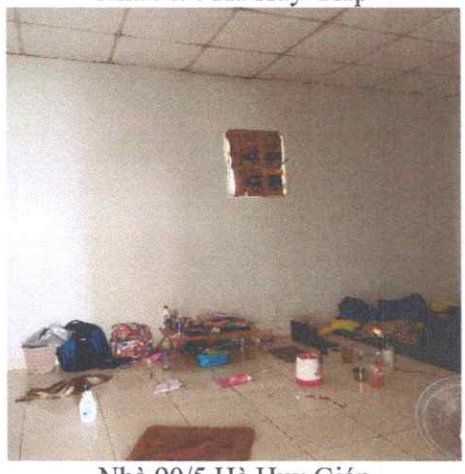
Nhà 90/4 Hà Huy Giáp



Nhà 90/4 Hà Huy Giáp



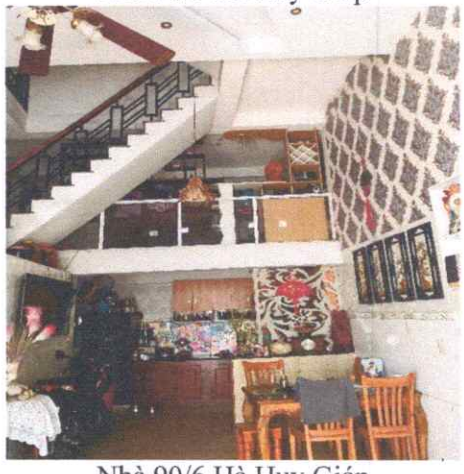
Nhà 90/5 Hà Huy Giáp



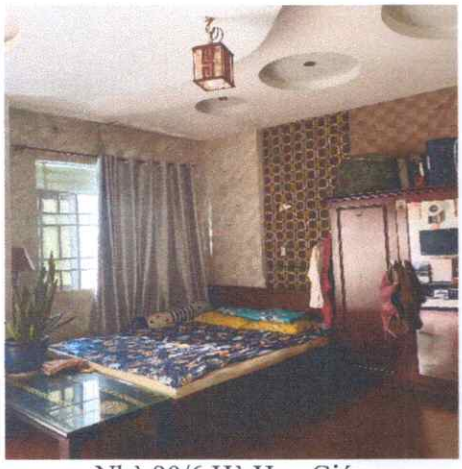
Nhà 90/5 Hà Huy Giáp



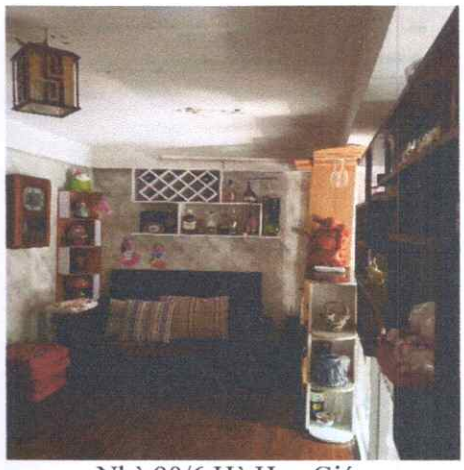
Nhà 90/6 Hà Huy Giáp



Nhà 90/6 Hà Huy Giáp



Nhà 90/6 Hà Huy Giáp



Nhà 90/6 Hà Huy Giáp



Nhà 90/7 Hà Huy Giáp



Nhà 90/7 Hà Huy Giáp



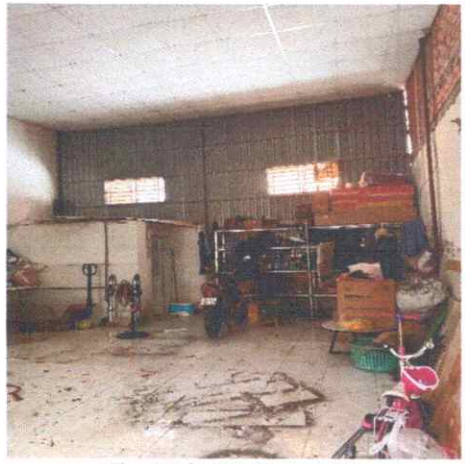
Nhà 90/8 Hà Huy Giáp



Nhà 90/8 Hà Huy Giáp



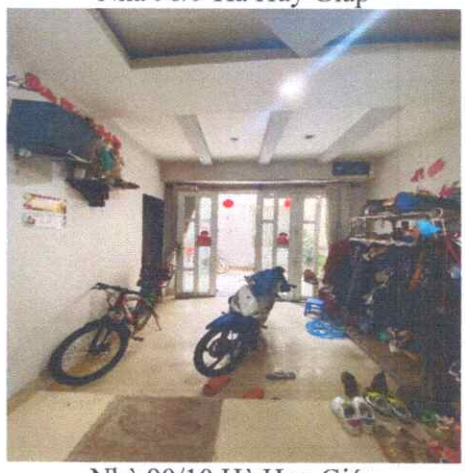
Nhà 90/9 Hà Huy Giáp



Nhà 90/9 Hà Huy Giáp



Nhà 90/10 Hà Huy Giáp



Nhà 90/10 Hà Huy Giáp



Nhà 90/11 Hà Huy Giáp



Nhà 90/11 Hà Huy Giáp



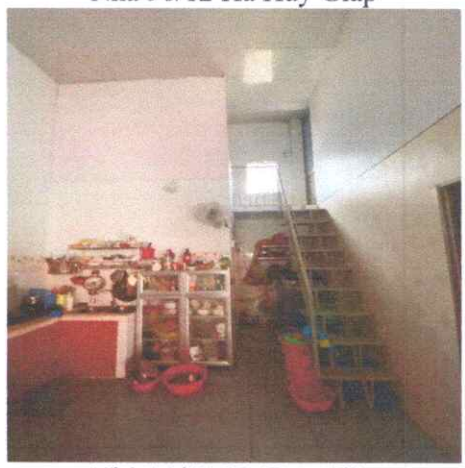
Nhà 90/12 Hà Huy Giáp



Nhà 90/12 Hà Huy Giáp



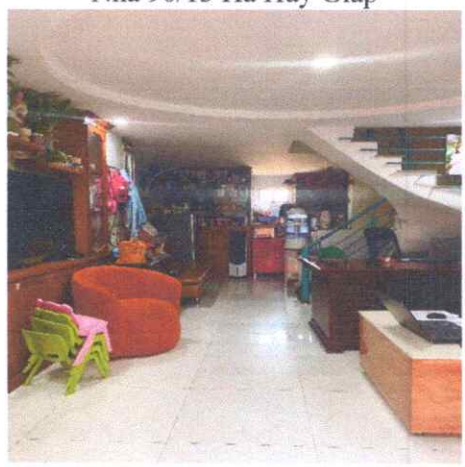
Nhà 90/13 Hà Huy Giáp



Nhà 90/13 Hà Huy Giáp



Nhà 90/14 Hà Huy Giáp



Nhà 90/14 Hà Huy Giáp



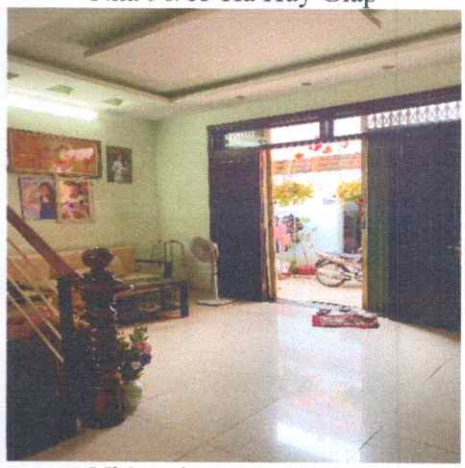
Nhà 90/15 Hà Huy Giáp



Nhà 90/15 Hà Huy Giáp



Nhà 90/16 Hà Huy Giáp



Nhà 90/16 Hà Huy Giáp

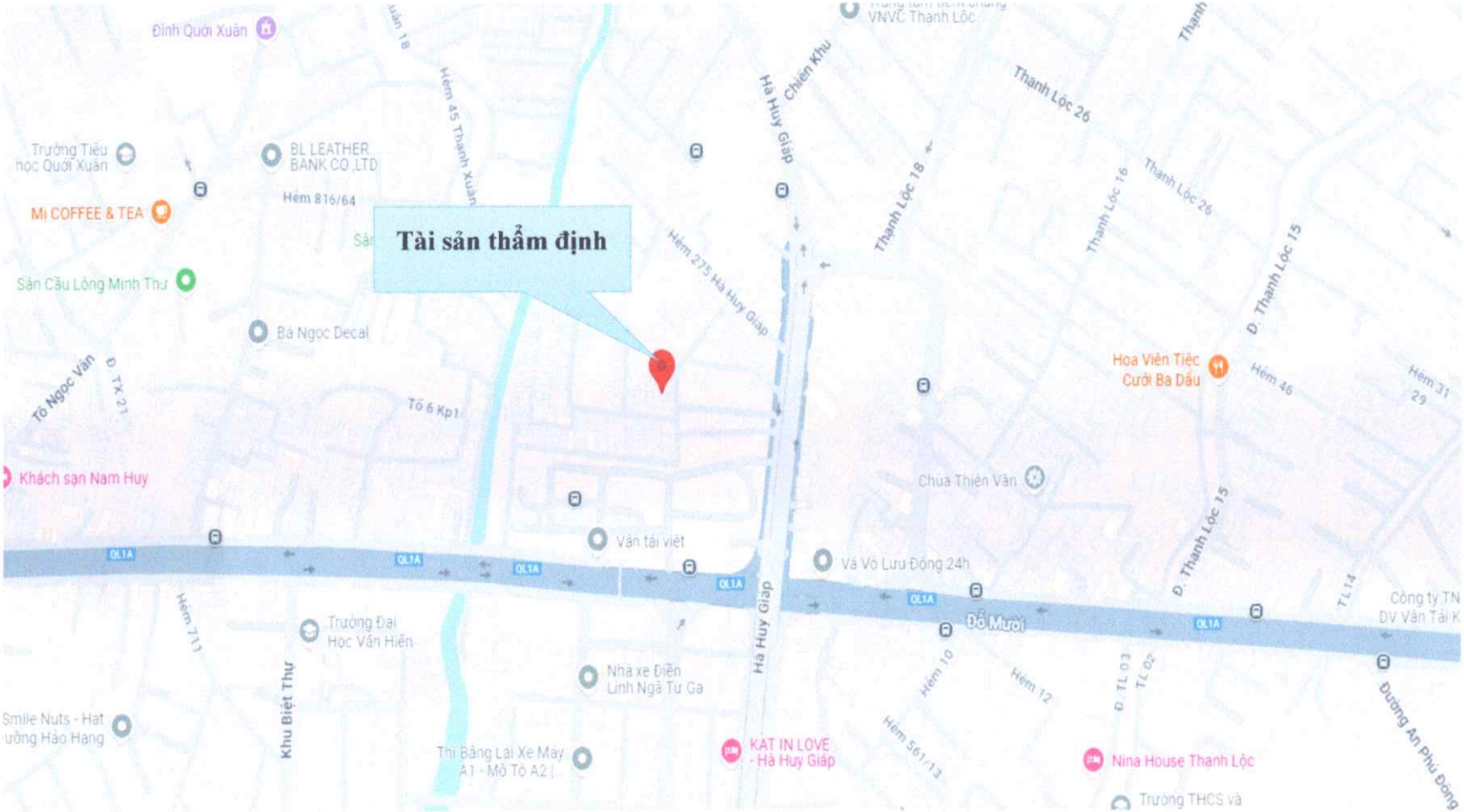


Nhà 90/18 Hà Huy Giáp



Nhà 90/18 Hà Huy Giáp

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



: 5 418 BẢN SAO

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
Số 4748/TL (11/11/2009)	Căn cứ Quyết định số **2102**/QĐ-UBND do UBND quận 12 ký ngày **06/11/2009**: Chuyển mục đích sử dụng **435,0m²** đất (bốn trăm ba mươi lăm mét vuông) sang làm đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng đất lâu dài; Vị trí ranh giới thửa được xác định theo số hiệu điểm **3,4,5,6** (trừ ranh số hiệu điểm **7,8,9,10**) phần sơ đồ thửa đất ghi ở trang 03 giấy chứng nhận.	KT. TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG (Đã ký) Phan Phương Bình

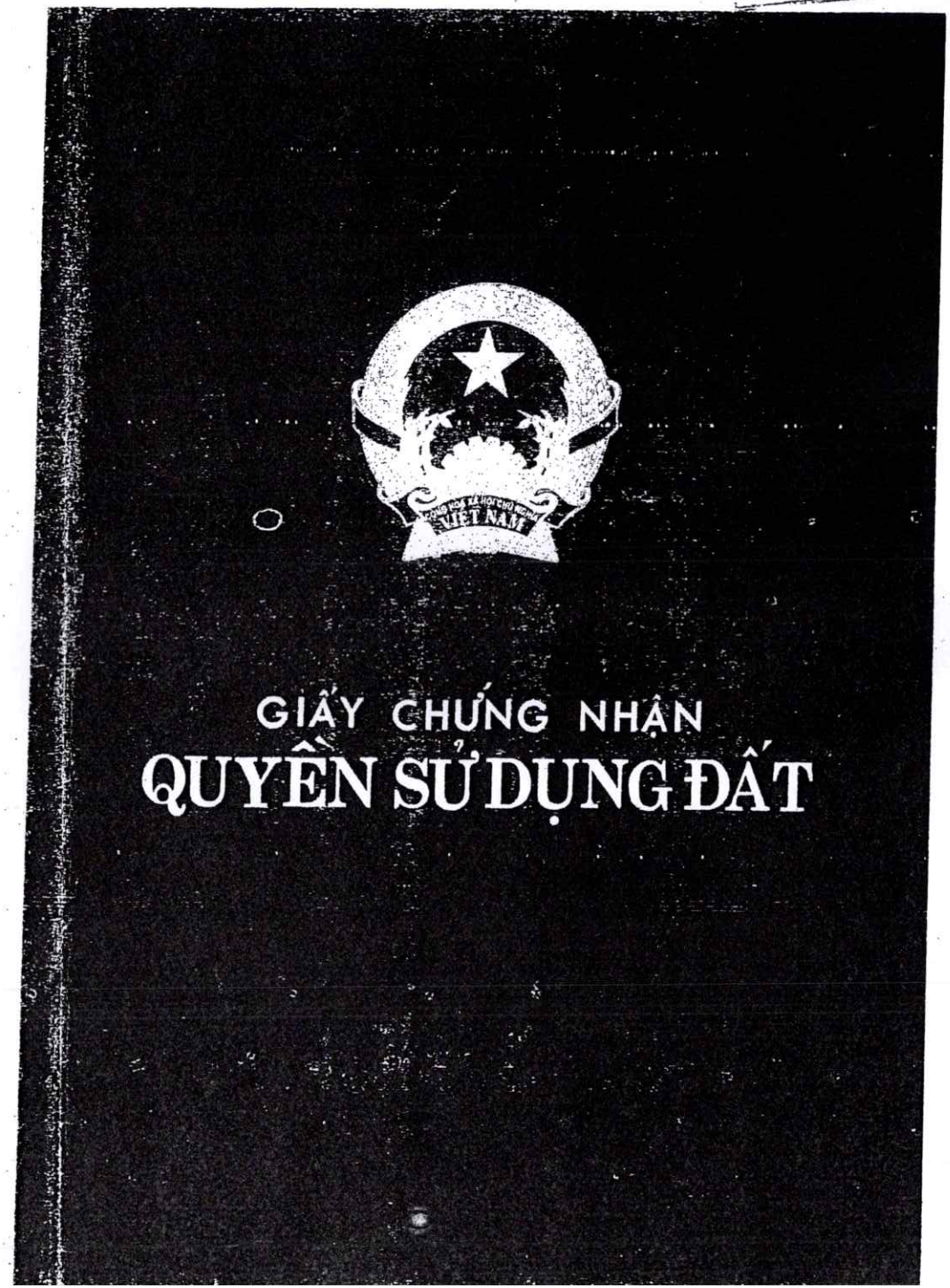
NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý :

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



TSTĐ 2

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

UỶ BAN NHÂN DÂN

QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông: **Phùng Hữu Truyền**
Sinh năm: 1969 Số CMND: 022206481
Địa chỉ thường trú: 100/80, Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh

Bà: **Phương Thị Kim Diệu**
Sinh năm: 1971 Số CMND: 022652526
Địa chỉ thường trú: 100/80, Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: **418** 2. Tờ bản đồ số: **31** (Theo tài liệu năm 2004-2005)
3. Địa chỉ thửa đất: khu phố , phường **Thạnh Lộc**, quận 12.
4. Diện tích: **470,0** m^2.
   Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi mét vuông.
5. Hình thức sử dụng:
   + Sử dụng riêng: **470,0** m^2
   + Sử dụng chung: Không m^2
6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 14/2/2021.
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

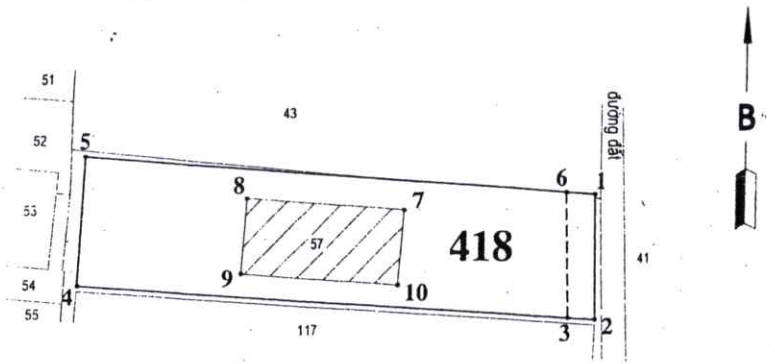
III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

- Thuộc một phần thửa 43, 57 tờ bản đồ số 31 theo tài liệu năm 2004-2005.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là cấp đổi Giấy chứng nhận quyền đất số 02117.QSDĐ/Q12/01 do UBND quận 12 ký ngày 22/10/2001.

V- Sơ đồ thửa đất

Một số nội dung khác tham khảo theo BĐHTVT đất được đăng ký tại Phòng TNMT số 22168/TNMT ngày 29 tháng 10 năm 2009.



* Ghi chú: Diện tích đất theo số hiệu điểm 3,4,5,6 là 435,0m^2.
(Trừ ranh theo số hiệu điểm 7,8,9,10)

Phần diện tích không công nhận quyền sử dụng.

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh(m)
	X(m)	Y(m)	
1	1201490.04	601401.14	11.48
2	1201478.56	601401.28	2.62
3	1201478.73	601398.67	46.69
4	1201481.68	601352.07	11.90
5	1201493.56	601352.72	45.76
6	1201490.24	601398.36	2.79
1	1201490.04	601401.14	
7	1201488.66	601383.04	15.01
8	1201489.72	601368.07	7.00
9	1201482.74	601367.58	15.00
10	1201481.68	601382.54	7.00
7	1201488.66	601383.04	

Tỷ lệ 1/.....

Ngày 06 tháng 11 năm 2009.
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực: 10768 Quyển Số: SCT/BS
Ngày 20 -11- 2009
CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG THẠNH LỘC

Nguyễn Tương Minh

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H02674/11...

Đoàn Văn Lý

CBTL. Tiến
VPĐK

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
Số 4736 TL (13.11.2009)	Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND do UBND quận 12 ký ngày 11/11/2009: Chuyển mục đích sử dụng 249,4m² đất (hai trăm bốn mươi chín phẩy bốn mét vuông) sang làm đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng đất lâu dài; Vị trí ranh giới đất được xác định theo số hiệu điểm 3,4,5,6 (trừ ranh theo số hiệu điểm 7,8,9,10,11,12,13,14) phần sơ đồ thửa đất ghi ở trang 03 giấy chứng nhận.	KT. TRƯỞNG PHÒNG PHÓ TRƯỞNG PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG Phạm Phương Bình

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý :

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

SAO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

T5203

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

UỶ BAN NHÂN DÂN

QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông: **Phùng Hữu Truyền**
Sinh năm: 1969 Số CMND: 022206481
Địa chỉ thường trú: 100/80, Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh

Bà: **Phương Thị Kim Diệu**
Sinh năm: 1971 Số CMND: 022652526
Địa chỉ thường trú: 100/80, Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: **117** 2. Tờ bản đồ số: **31** (Theo tài liệu năm 2004-2005)
3. Địa chỉ thửa đất: khu phố , phường **Thạnh Lộc**, quận 12.
4. Diện tích: **268,0** m^2.
Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tám mét vuông.
5. Hình thức sử dụng:
- Sử dụng riêng: **268,0** m^2
- Sử dụng chung: Không m^2
6. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 14/2/2021.
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

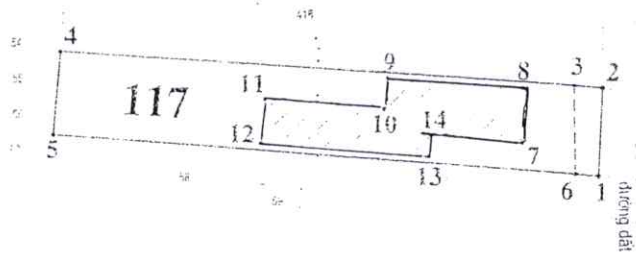
III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

- Thuộc một phần thửa 57 tờ bản đồ số 31 theo tài liệu năm 2004-2005.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là cấp đổi Giấy chứng nhận quyền đất số 01875 QSDĐ Q12/01 do UBND quận 12 ký ngày 14/2/2001.

V- Sơ đồ thửa đất

Một số nội dung khác tham khảo theo BĐHTVT đất được đăng ký tại Phòng TNMT số 22169/TNMT ngày 29 tháng 10 năm 2009.



* Ghi chú: Diện tích đất theo số hiệu điểm 3,4,5,6 là 249,4m^2
(Trừ ranh theo số hiệu điểm 7,8,9,10,11,12,13,14)
Phần diện tích không công nhận quyền sử dụng.

BẢNG LIỆT KÊ TOẠ ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm *	Toạ độ		Cạnh(m) *
	X(m)	Y(m)	
1	1201470.07	601401.05	7.89
2	1201477.96	601401.29	2.61
3	1201478.13	601398.68	46.74
4	1201481.08	601352.04	7.50
5	1201472.60	601351.49	47.52
6	1201470.22	601398.89	2.16
1	1201470.07	601401.05	
7	1201472.99	601394.11	4.80
8	1201477.78	601394.38	12.71
9	1201478.72	601381.70	2.75
10	1201475.98	601381.42	10.80
11	1201476.78	601370.65	4.60
12	1201472.79	601370.36	15.25
13	1201471.72	601385.57	1.90
14	1201473.61	601385.72	8.41
7	1201472.99	601394.11	

Tỷ lệ 1/.....

Ngày 11 tháng 11 năm 2009.
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tương Minh

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực: 1076 Quyển Số: SCT/BS
Ngày 20 -11- 2009
CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG THẠNH LỘC

Đoàn Văn Lý

Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: AO 27221/11

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
Số 761/TL (19.6.2009)	- Ông: **Phùng Hữu Truyền**, sinh năm: **1969**, CMND số: **022206481.** Thường trú: 100/80 Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh, TPHCM. Nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng được Phòng Công Chứng số 5 công chứng số **10002** ngày 16.4.2009.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Võ Tấn Khoa (T.Thanh)

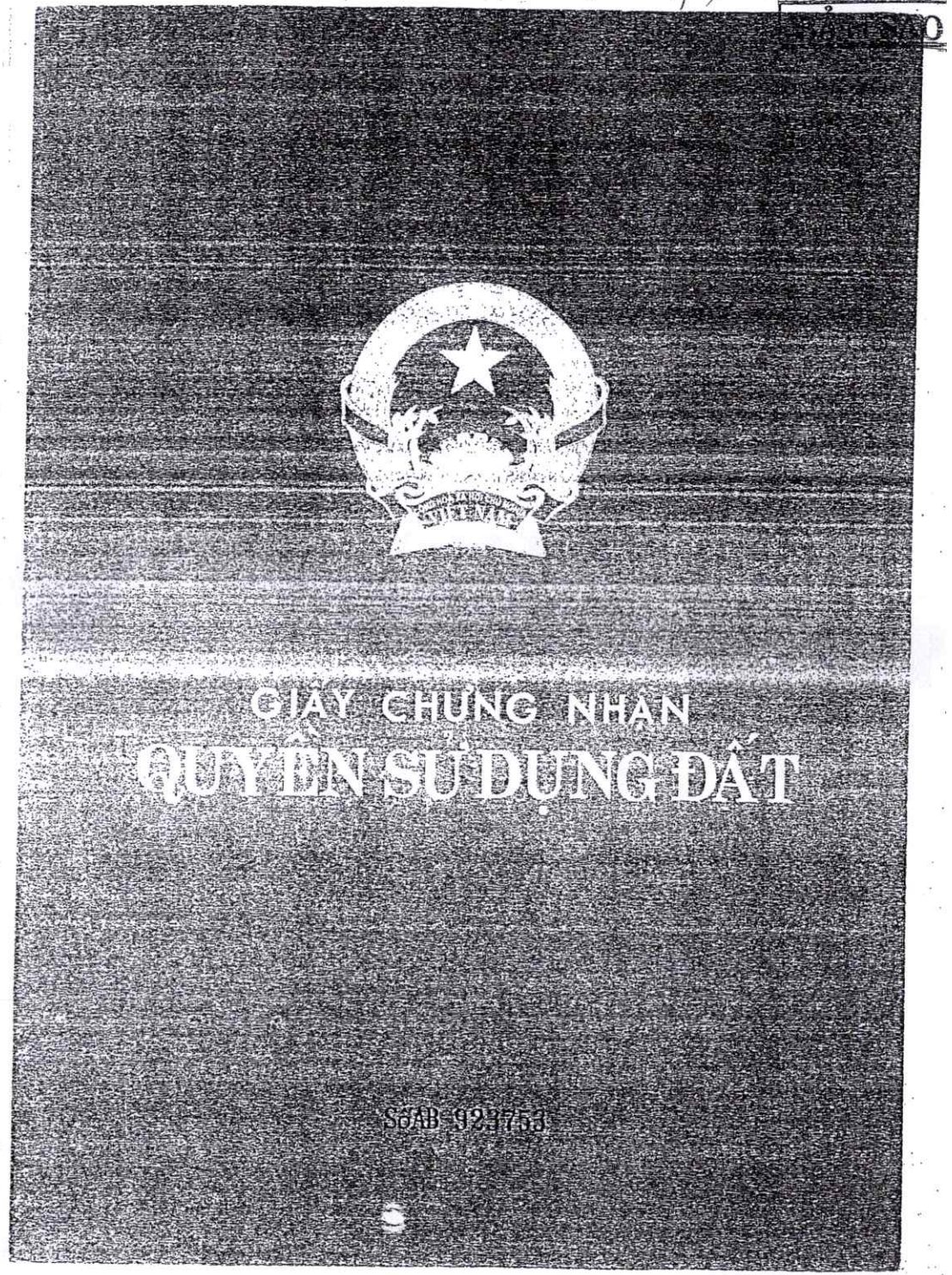
NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý :

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.

3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



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

UỶ BAN NHÂN DÂN
QUẬN 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

BÀ: KIỀU KIM TIẾN Năm sinh: 1958

Số CMTND: 021093661 cấp ngày 19.12.2002 tại Công an TPHCM.

Địa chỉ thường trú: 352 Phan Đình Phùng, phường 01, quận Phú Nhuận.

ÔNG:TRẦN VĂN BÌNH Năm sinh: 1954

Số CMTND: 022582736 cấp ngày 31.3.1998 tại Công an TPHCM.

Địa chỉ thường trú: 352 Phan Đình Phùng, phường 01, quận Phú Nhuận.

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 1017 2. Tờ bản đồ số: 13 (theo tài liệu 02/CT-UB)
3. Địa chỉ thửa đất: khu phố , phường **Thạnh Lộc**, quận 12
4. Diện tích: 105 m^2

Bằng chữ: Một trăm lẻ năm mét vuông.

5. Hình thức sử dụng:
   + Sử dụng riêng: 105 m^2
   + Sử dụng chung: Không m^2
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.

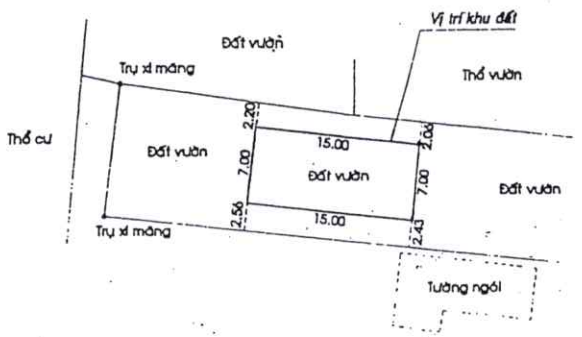
III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

- Hiện trạng đất không có vật kiến trúc
- Cấp theo quyết định số 21/QĐ-UB ngày 28.01.2005 của UBND quận 12.

V- Sơ đồ thửa đất

Vị trí đất được xác định theo BĐHTVT đăng ký tại phòng QLĐT số 6067/QLĐT ngày **19.01.2005**



Tỷ lệ: 1/500

Ngày .05. .tháng .4. . năm 2005

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Của

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số Chứng Thực 4 0 8 7 7 Quyển Số SCT/E
Ngày 24 -11- 2009
CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG THẠNH LỘC
PHÓ CHỦ TỊCH

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00214

Võ Thị Hồng Minh

Trương Thanh Tú

BẢN SAO

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 : HỒNG VĂN VUI (CHẾT NĂM 1989)
BÀ : HUỲNH THỊ CA - SINH NĂM 1935-CMND SỐ 021531313

Mục II - Thực trạng nhà ở, đất ở	
a/ Nhà ở Địa chỉ : 45 Ấp 4, Xã Thạnh Lộc Quận 12. Tổng diện tích sử dụng : 113 m^2 Diện tích xây dựng : 113 m^2 Kết cấu nhà : tường gạch,ván,lá,mái ngói+lá. Số tầng : 01+đất trống.	b/ Đất ở Thửa đất số : 408 Tờ bản đồ số : 13-Bộ Địa Chính. Diện tích : 113 m^2 Hình thức sử dụng : Riêng 113 m^2 Chung ..... m^2

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

ĐÃ CẬP NHẬT BIẾN ĐỘNG VÀO TRANG BỔ SUNG GCN.QSD ĐẤT

Hồ sơ gốc số 8820/97

(BẢN CẤP CHO CHỦ SỞ HỮU)

Ngày 08 tháng 9 năm 1997

T.M Uỷ ban Nhân dân Tỉnh (Thành phố)

PHÓ CHỦ TỊCH

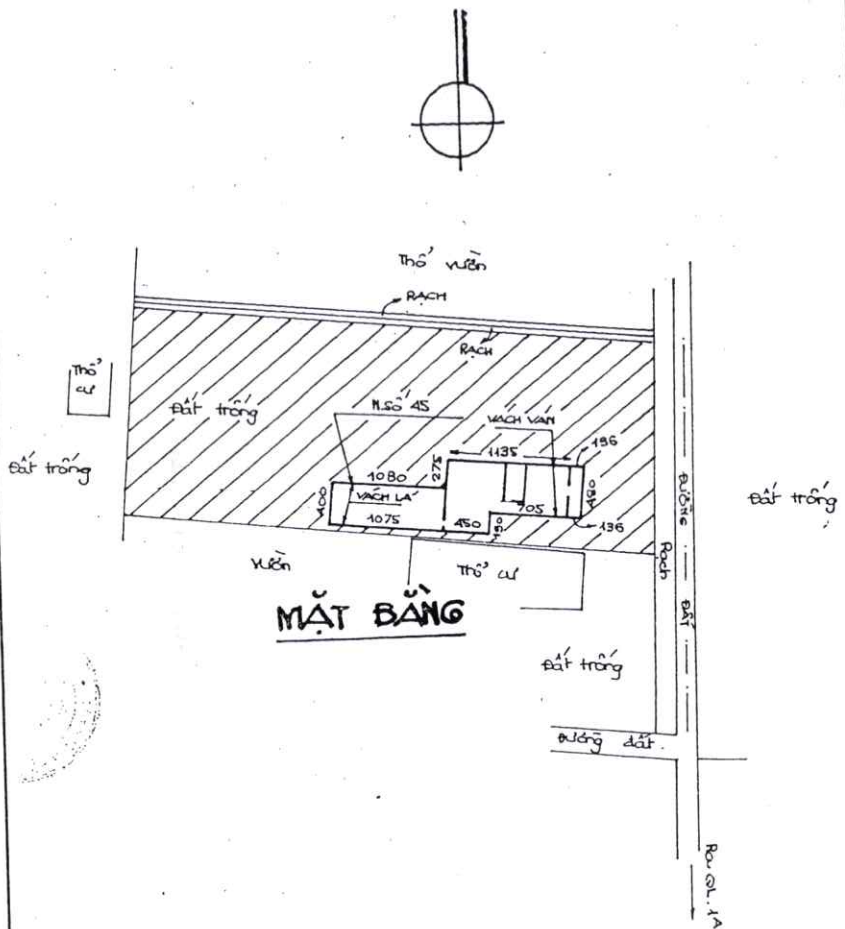
VŨ HÙNG VIỆT

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 trừ thế chấp (Ký đóng dấu)
24-07-2002	- Nhà ở:TDTSD: 70m2 - DTXD: 70m2 - Kết cấu nhà:Tường gạch+ tôn+ ván, mái ngói. Số tầng:01+ đất trống. - Căn cứ: Bản vẽ sơ đồ nhà đất do công ty tư vấn Thiết Xây dựng CD12 lập ngày 28/01/2002 có xác nhận của phòng QLĐT quận 12.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn Quân	
14-10-2002	a/ Nhà ở: TDTSD : 28,06m^2; DTXD : 28,06m; Kết cấu nhà: Tường gạch + ván, mái ngói; Số tầng: 01. b/ Đất ở: DTĐỞ: 64,61m^2 Căn cứ HĐCC số 15540/HĐ-MBN ngày 30/7/2002. (Nhà bán 1 phần , còn 1 phần)	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Đoàn Thành	

Ghi chú : Người được cấp giấy không được tự ý sửa 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.

TS1-04

Mục II c/ Sơ đồ



PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ VÀ ĐẤT ĐƯỢC CÔNG NHẬN.

PHẦN DIỆN TÍCH NHÀ VÀ ĐẤT KHÔNG CÔNG NHẬN.

Không công nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với phần nhà, đất nằm trong quy hoạch (hẻm lộ giới ...) có ghi trong sơ đồ.

Mục III - Thay đổi về chủ

Ngày tháng năm	Nội dung thay đổi và tên chủ mới	Xác nhận (Ký đóng dấu)
24/11/2000	ĐĂNG KÝ THEO ÁN TÒA Tại bản án số 44/DSST ngày 21/4/2000 TÒA ÔNG: PHAN THANH PHÚ - SINH NAM: 1934 - CMND: 020038110	SỞ ĐỊA CHÍNH - NHÀ ĐẤT Võ Đức Dũng

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Thửa đất số 408 Tờ bản đồ số 13- BỘ ĐỊA CHÍNH

Số phát hành GCNQSDĐ:

Số vào sổ cấp giấy 8820/97 **ngày cấp 08/09/1997**

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
25 -01- 2005	Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất với NH TMCP VIỆT Á (VAB) theo hợp đồng số 01716 ngày 20/01/2005.	TL. GIÁM ĐỐC KT. TRƯỞNG PHÒNG ĐĂNG KÝ PHÓ TRƯỞNG PHÒNG Nguyễn Thị Thanh Xuân
17 -07- 2006	Đã xóa đăng ký thế chấp nêu trên theo đơn yêu cầu nộp ngày 13/7/2006 của NGÂN HÀNG TMCP VIỆT Á (VAB).	TL. GIÁM ĐỐC KT. TRƯỞNG PHÒNG ĐĂNG KÝ PHÓ TRƯỞNG PHÒNG Trần Huỳnh Châu
Số 764/TL (22.6.2009)	- Ông: **Phùng Hữu Truyền,** sinh năm: **1969,** CMND số: **022206481.** Thường trú: 100/80 Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh, TPHCM. Nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng được Phòng Công Chứng số 5 công chứng số **9993** ngày 16.4.2009. CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH Số Chứng Thực 12200 Quyển Số ..... SCT/BS Ngày 24 -12- 2010 CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG THẠNH LỘC Đoàn Văn Lý	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Võ Tấn Khoa (T.Thanh)

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 13356/QĐ-TĐG	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH
THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào điểm d Khoản 2 Điều 97, Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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 ngày 20/9/2023 của ông Lê Văn Thanh là nguyên đơn trong vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 234/2012/TLST-DS, ngày 20/6/2012 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn Thanh. Sinh năm 1958.
Địa chỉ: 112/14 Trần Nhân Tôn, phường 02, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Thanh:
Ông Nguyễn Chí Linh. Sinh năm 1963.
Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Linh Nguyễn, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: 337 Quách Điêu, Ấp 6B, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:
1/ Ông Phùng Hữu Truyền. Sinh năm 1969.
2/ Bà Phương Thị Kim Diệu. Sinh năm 1972.
Cùng địa chỉ: 100/80 Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
3/ Ông Đỗ Văn Ngọc. Sinh năm 1951.
Địa chỉ: 367 Bạch Đằng, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đỗ Phương Thư. Sinh năm 1979. (Con gái của ông Đỗ Văn Ngọc).
Địa chỉ: 367 Bạch Đằng, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đỗ Phương Thư:
Ông Trần Đức Dũng. Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Trần Đức Dũng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ: 614 Nguyễn Trãi, phường 08, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Huyền. Sinh năm 1971.
3/ Ông Nguyễn Đắc Hưng. Sinh năm 1966.
Địa chỉ: 287 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

4/ Ông Chử Công Văn. Sinh năm 1974.

5/ Bà Đỗ Thị Thanh Huyền. Sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: 90/12 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

6/ Ông Nguyễn Hùng Duy. Sinh năm 1980.

Địa chỉ: 90/2 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hùng Duy:

Bà Trần Thị Thu Hằng. Sinh năm 1959.

Địa chỉ: 87D Hòa Hưng, phường 12, Quận 10, Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 050438, Quyển số 11, ngày 29/11/2012 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

7/ Bà Nguyễn Thị Huỳnh Trân. Sinh năm 1985.

8/ Ông Nguyễn Hùng Linh. Sinh năm 1985.

9/ Ông Nguyễn Hùng Tâm. Sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: 90/2 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

10/ Ông Nguyễn Xuân Quỳnh. Sinh năm 1969.

11/ Bà Nguyễn Thị Thúy Kiều. Sinh năm 1974.

12/ Ông Nguyễn Mạnh Quyền. Sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: 90/13 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

13/ Ông Đặng Minh Tiến. Sinh năm 1970. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

14/ Bà Vũ Thị Thanh Nga. Sinh năm 1969. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

15/ Ông Đặng Trần Minh Hoàng. Sinh năm 1977.

16/ Bà Đặng Nhị Siu Luyn. Sinh năm 1997. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 90/14 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

17/ Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân. Sinh năm 1967.

18/ Ông Trương Văn Bảy. Sinh năm 1977.

19/ Ông Nguyễn Khánh Toàn. Sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: 90/15 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

20/ Ông Ngô Bửu Quốc Bảo. Sinh năm 1979.

21/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích. Sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: 90/16 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

22/ Bà Trần Thị Thanh Hà. Sinh năm 1968.

Địa chỉ: 146/13 Lý Thường Kiệt, phường 07, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh Hà:

Bà Đỗ Ngọc Thái Ngân. Sinh năm 1993.

Địa chỉ: 146/13 Lý Thường Kiệt, phường 07, quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 018639, Quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐ, ngày 06/9/2016 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh).

23/ Ông Đỗ Thanh Sơn. Sinh năm 1989.

24/ Bà Đỗ Ngọc Thái Ngân. Sinh năm 1993.

25/ Bà Đỗ Thái Hoàng Ngọc. Sinh năm 2000.

Địa chỉ: 90/5 - 90/7 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

26/ Ông Bùi Tiến Việt. Sinh năm 1975

27/ Bà Huỳnh Thị Tiệp. Sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: 90/3 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Tiến Việt:

Bà Trần Thị Thù Hằng. Sinh năm 1959.

Địa chỉ: 87D Hòa Hưng, phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 050439, Quyển số 03 TP/CC-SC/HĐGD, ngày 29/11/2012 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

28/ Ông Ngô Văn Công. Sinh năm 1976.

29/ Bà Nguyễn Thị Thu Thảo. Sinh năm 1976.

30/ Ông Ngô Việt Anh. Sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: 90/1 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Văn Công, bà Nguyễn Thị Thu Thảo: Bà Trần Thị Thu Hằng. Sinh năm 1959.

Địa chỉ: 87D Hòa Hưng, phường 12, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 012955, Quyển số 03 TP/CC-SC/HĐGD, ngày 29/11/2012 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc).

31/ Ông Nguyễn Hữu Hiền. Sinh năm 1969.

32/ Bà Lê Thị Hồng Sáu. Sinh năm 1969. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

33/ Bà Nguyễn Thị Diệu Linh. SN 1993. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

34/ Bà Nguyễn Thị Ái Linh. Sinh năm 1998. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 90/9 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu Hiền:

Ông Nguyễn Văn Huyền. Sinh năm 1969.

Địa chỉ: 549/67 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 26, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 004970, Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hà).

35/ Ông Đậu Văn Hải. Sinh năm 1970

36/ Bà Lê Thị Thức. Sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: 90/11 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

37/ Ông Dương Tuấn Hiếu. Sinh năm 1973.

38/ Bà Nguyễn Thị Thu Hạnh. Sinh năm 1975.

39/ Bà Dương Khánh Linh. Sinh năm 1996.

40/ Bà Hoàng Thị Thịnh. Sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: 90/6 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

41/ Ông Thái Bá Tùng. Sinh năm 1976

42/ Bà Hoàng Thị Thi. Sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: 90/4 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái Bá Tùng:

Ông Lê Tiến Hà. Sinh năm 1968.

Địa chỉ: 90/4 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 005059, Quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/12/2019 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Hà).

43/ Ông Lê Công Khánh. Sinh năm 1968.

44/ Bà Phan Thị Thêu. Sinh năm 1969.

45/ Bà Lê Công Hoàng. Sinh năm 1992.

46/ Bà Lê Thị Giang. Sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: 90/11 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

47/ Ông Nguyễn Phi Hùng. Sinh năm 1976

48/ Bà Nguyễn Đức Trâm Anh. Sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: 90/10 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Phi Hùng:

Bà Trần Thị Thu Hằng. Sinh năm 1959.

Địa chỉ: 87D Hòa Hưng, phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 38131, Quyển số 11, ngày 30/11/2012 tại Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh).

49/ Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số 01 Lê Thị Riêng, phường Thới An, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

50/ Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

51/ Phòng Công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: 47A Nguyễn Văn Đậu, phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

52/ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Vân, ông Nguyễn Hùng Duy, ông Đặng Minh Tiến, ông Ngô Bửu Quốc Bảo, ông Bùi Tiến Việt, bà Trần Thị Thanh Hà, ông Chu Công Văn, ông Nguyễn Xuân Quỳnh:

Ông Đỗ Đức Hoàng. Luật sư thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật Hội Luật gia Đức Hòa Long An, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 90/15 Hà Huy Giáp, tổ 16, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Lô 5 - 6, ấp 5, xã Đức Hòa Đông, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

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

QUYẾT ĐỊNH

1. Trưng cầu Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sài Gòn, địa chỉ: số 151 đường Trần Huy Liệu, phường 08, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định giá trị tài sản nhà và đất tranh chấp; Theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/7/2013. Khu đất diện tích 973.8 m^2 Nhằm (lô thửa, BK) (Xem bảng chỉ dẫn diện tivh1); Tờ bản đồ: 31, Bộ địa chính Phường Thạnh Lộc, Quận 12 (Theo tài liệu năm 2005); Nhằm (lô thửa, BK): (Xem bảng chỉ dẫn diện tích); Tờ bản đồ: 13, Bộ địa chính, Xã Thạnh Lộc, huyện Hóc Môn (Theo tài liệu 02/CT-UB). Nay thuộc: Phường Thạnh Xuân, Quận 12. Hiện trạng bên trên: 2 Lầu đúc, 2 lầu mái tôn, 1 lầu đúc, 1 lầu mái tôn, tường tôn, mái tôn, đất trống, hẻm xi măng. Hẻm 90, Khu phố 3B, Phường Thạnh Lộc, Quận 12.

2. Công ty Cổ phần 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. Thẩm phán Đỗ Giang hoặc Thư ký Lê Thị Thu Thủy. ĐTLL 0907.195579.

Nơi nhận:
- Công ty Thẩm định giá Sài Gòn;
- Các đương sự;
- Lưu. (10b)

THẨM PHÁN

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Đỗ Giang

234-DSS1-20 6 12 1 000051 808210 20.06.2023 16:07 Lê Văn Thanh

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Lê Văn Thanh
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : địa chỉ Hẻm 90, Khu phố 3B, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP.HCM
- Mục đích thẩm định giá: phục vụ 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	28/04/2025	28/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	29/04/2025	29/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	05/05/2025	05/05/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	06/05/2025	06/05/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	07/05/2025	07/05/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Hữu Nam

- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 28 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá	Ban Giám đốc
Nguyễn Hữu Nam	
Lê Lực Quang	

Nguyễn Hữu Nam **Lê Lực Quang** **Nguyễn Thị Diệu Vi**

TP.HCM, 11. ..giờ 00 ngày 03 tháng 05 năm 2024.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Trợ lý thẩm định: ...Nguyễn Hữu Nam.....

Thẩm định viên:....Lê Lực Quang.....Phòng/ban:..Thẩm định nghiệp vụ 1.....

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

Hồ sơ số : ..... ngày(thụ lý)T11/2023.....

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

theo HĐ thẩm định số A 196/23/Saigon PA/HĐ ngày 28/11/2023 và Phụ lục Hợp đồng.....

Khách hàng: .Ông Nguyễn Văn Thanh.....

Mục đích thẩm định: .phục vụ công tác vay vốn..Thời điểm thẩm định: ...~~T4~~/T4/2025.....

Yêu cầu khác của khách hàng: ..Phụ lục 01 Hợp đồng thẩm định.....

Thời gian thực hiện: ...T04/2025.....

1. Quy trình thẩm định

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

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.., phương pháp thay thế.....

Biện luận: .....

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là ...36.999.481.000.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

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định [X] 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: ..DD.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ..DD.....

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 ..36.999.481.000..VND.....

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 chuyên 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 09 giờ 00 ngày 29 tháng 04 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. <u>Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn</u>:

TĐV: Lê Lực Quang

Trợ lý TĐV: Nguyễn Hữu Nam

2. <u>Đại diện khách hàng Thẩm định giá</u>:

Chu Công Văn

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 :

Địa chỉ: hẻm 90 Hà Huy Gi áp, khu phố 3B, phường Thạnh Lộc, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh

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.

<u>Thực trạng tài sản thẩm định giá</u>:

Danh mục tài sản thẩm định

- Phần diện tích đất theo GCN số H00329/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú Bảng đồ hiện trạng AD 12345/ĐĐBĐ): 105 m^2, mục đích đất ở, thời hạn lâu dài, chiều rộng MT 5m
- Phần diện tích đất theo GCN số H02672/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú Bản đồ hiện trạng AD 12345/ĐĐBĐ): 339,8 m^2, mục đích đất ở, thời hạn lâu dài, chiều rộng MT 9,13 m
- Phần diện tích đất theo GCN số H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú Bản đồ hiện trạng AD 12345/ĐĐBĐ): 219,4 m^2, mục đích đất ở, thời hạn lâu dài chiều rộng MT 7,89 m
- 10,5 m^2, mục đích đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn đến ngày 14/02/2021.
- Phần diện tích đất theo GCN số BS 20197 (cột số 4 của Bảng ghi chú Bản đồ hiện trạng AD 12345/ĐĐBĐ): 113 m^2, mục đích đất ở, thời hạn lâu dài, &

STT	Địa chỉ tài sản	Diện tích sàn XD (m^2)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
1	90/1 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	105	Kết cấu tường gạch, sàn BTCT mái tôn + BTCT	Nhà 1 trệt 1 lầu	Ngô Văn Phong
2	90/2 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	177,6	Kết cấu tường gạch sàn BTCT mái tôn	Nhà 1 trệt 3 lầu	Nguyễn Huỳ Huy
3	90/3 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	103,5	Kết cấu tường gạch, sàn BTCT mái tôn	Nhà 1 trệt ~~3 lầu~~ 1 lửng	Huỳnh Thị Tiếp
4	90/4 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	58,2	Kết cấu tường gạch, sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 tầng	Lê Văn Hải

STT	Địa chỉ tài sản	Diện tích sàn XD (m^2)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
5	90/5 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	106,6	kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 trệt 2 lầu	Chủ hộ
6	90/6 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	123,2	~~A Hà 1 trệt~~ Kết cấu tường gạch sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lửng 1 lầu 1 tum	Nguyễn Thị Thu Thanh (Hiền)
7	90/7 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	106,6	kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lầu	Chủ hộ
8	90/8 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	89,0	kết cấu tường gạch, sàn BTCT mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lầu	Gò công KH cấp

STT	Địa chỉ tài sản	Diện tích sàn XD (m^2)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
9	90/9 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	51,8	Kết cấu Tường gạch tôn, Sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 trệt	Nguyễn Văn Huyền
10	90/10 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	122,2	Kết cấu. Tường gạch, Sàn BTCT, mái BTCT	1 trệt 2 lầu	Huỳnh Trần Vũ Khánh
11	90/11 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	98,6	Kết cấu Tường gạch sàn BTCT mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lầu	Chủ Cây Lw
12	90/12 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	111,3	Kết cấu : Tường gạch, Sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 trệt 2 lầu	Chủ Cây Vai

STT	Địa chỉ tài sản	Diện tích sàn XD (m^2)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
13	90/13 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	58,6	Kết cấu tường gạch, Sàn BTCT mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lửng	Chủ hộ Văn
14	90/14 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	71,6	Kết cấu tường gạch sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lầu	Đặng Trần Minh Hoàng
15	90/15 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	107,8	Kết cấu tường gạch, Sàn BTCT mái ~~BTCT~~	Nhà 1 trệt 2 lầu	Chủ hộ Văn
16	90/16 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	98	Tường gạch, Sàn BTCT, mái tôn	Nhà 1 trệt 1 lầu	Ngô Thị Quỳnh Hoa

STT	Địa chỉ tài sản	Diện tích sàn XD (m^2)	Kết cấu công trình xây dựng	Hiện trạng	Ghi chú
17	90/18 Hà Huy Giáp, Thạnh Lộc, quận 12, Tp. HCM	64,4	kết cấu: tường gạch sàn BTCT tầng 1 mái tôn, ~~sàn gỗ tầng 2~~	Nhà 1 trệt 1 lầu	Nguyễn Văn Dũng

.....

.....

.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ..12... giờ 00.....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Nguyễn Hữu Nam

Lê Đức Quang

Khách hàng

Chủ hộ

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Lê Hoàng 0976.844.315

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán T04/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 21.756.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 21.715.960.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 28.225.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://alonhadat.com.vn/can-ban-nha-nguyen-van-luong-p17-go-vap-gia-3-4ty-15306090.html

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 846,4m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Ba mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 12m - 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 +HNK
- 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 bê tông 3-4m 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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 05 tháng 05 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Đỗ Đức Quang

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn

ALO NHÀ ĐẤT .COM.VN
KÊNH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile | Đăng tin nhà đất | Đăng ký thành viên | Đăng nh

TRANG CHỦ | NHÀ ĐẤT BÁN | NHÀ ĐẤT CHO THUÊ | DỰ ÁN | NHÀ MÔI GIỚI | KINH NGHIỆM | MẪU NHÀ ĐẸP | LIÊN HỆ - GÓP Ý | XEM THÊM

Bán gấp lô đất Thạnh Xuân 21, P. Thạnh Xuân, Quận 12

Ngày đăng: 05/05/2025

Bán gấp lô đất Thạnh Xuân 21, P. Thạnh Xuân, Quận 12;
DT: 12 X 72 = 854,6m2 (Thổ cư: 770m) - Sổ chính chủ - Khu dân cư hiện hữu
Vị trí 3 mặt tiền hẻm xe hơi, gần mặt tiền đường, gần khu chung cư Picity, trục 1A.
Thích hợp đầu tư, tách lô, xây biệt thự, CHDV...
Giá bán: 22,2 Tỷ
Thanks All !

Giá: 22,2 tỷ **Diện tích: 855 m²**

Địa chỉ tài sản: Đường Thạnh Xuân 21, Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	15306090	Hướng	_	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	6m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	---	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh





Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàn lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không

Thông tin liên hệ

Lê Hoàng
0976.844.315

Được đánh giá:
Xem thêm 111 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm
Cần bán | Đất thổ cư, đất ở
Hồ Chí Minh | Quận 12
----- Diện tích ----- | -------- Giá ------
----- Hướng ----- | Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng c

Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Quận
Bán đất **An Sương (8)**
Bán đất **Nam Long (1)**
Bán đất **Thới An City (1)**
Bán đất **Thạnh Lộc 15 (1)**

Bán đất tại Hồ Chí Minh
Bán đất **Quận 1**
Bán đất **Quận 2**
Bán đất **Quận 3**
Bán đất **Quận 4**
Bán đất **Quận 5**
Bán đất **Quận 6**
Bán đất **Quận 7**
Bán đất **Quận 8**
Bán đất **Quận 9**
Bán đất **Quận 10**
Bán đất **Quận 11**
Bán đất **Quận 12**
Bán đất **Quận Bình Tân**
Bán đất **Quận Bình Thạnh**
Bán đất **Quận Gò Vấp**
Bán đất **Quận Phú Nhuận**
Bán đất **Quận Tân Bình**
Bán đất **Quận Tân Phú**
Bán đất **Thành phố Thủ Đức**
Bán đất **Huyện Bình Chánh**
Bán đất **Huyện Cần Giờ**

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: coniact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn

○ Giá không đúng ○ Không liên lạc được ○ Địa chỉ bất động sản không đúng
○ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ **Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:** Số ngày *Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.*

Mã an toàn:
6 6 3
Gửi phản anh

Có thể bạn muốn xem: Bán đất Hồ Chí Minh | Bán đất Quận 12 | Bán đất Phường Thạnh Xuân | Bán đất Đường Thạnh Xuân 21

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục **"Mua bán đất, bán đất thổ cư, đất ở Quận 12, Hồ Chí Minh"**. Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật


QUỸ ĐẤT LỚN CÒN SÓT- BÁN KHUÔN ĐẤT- 50×90 MẶT TIỀN
Giá: 184 tỷ 30m 1 lầu
DT: 45.000 m² 3 pn
Quận 12


Bán lô đất khu dân cư đường Lê Thị Riêng, DT 10x20m, giá 10 tỷ
Giá: 10 tỷ 9m
DT: 150 m²
Quận 12


Bán nhanh Đất đẹp hiếm có 5x25m chỉ nhỉnh 4Tỷ, HXH TL22, Thạnh Lộc
Giá: 4,25 tỷ 4m
DT: 125 m²
Quận 12


Đất KDC cao cấp Phú Nhuận , đường Lê Thị Riêng 7m x 20m , 140m2 giá
Giá: 7,5 tỷ 12m
DT: 140 m²
Quận 12


Bán nhanh Đất đẹp 5x20m giá tốt nhỉnh 3Tỷ, HXH Thạnh Xuân gần
Giá: 3,55 tỷ 8m
DT: 100 m²
Quận 12


ĐẤT 4.5X21, 1/ XE TẢI, ĐẦU PHAN VĂN HỚN + TRƯỜNG CHINH, Q12, 6
Giá: 6 tỷ 8m
DT: 95 m²
Quận 12


Đất đẹp ngang 5m, 120m2 thổ cư, xây ở, xây căn hộ dịch vụ, đường
Giá: 7,5 tỷ 8m
DT: 120 m²
Quận 12


Bán lô đất 850m2 thổ HXH Nguyễn Ảnh Thủ, Hiệp Thành, giá 29 tỷ tl
Giá: 29 tỷ 7m
DT: 850 m²
Quận 12


Bán lô đất 160m2 thổ MT Thạnh Lộc Q12 gần trường cao đẳng điện lực,
Giá: 5,7 tỷ 5m
DT: 160 m²
Quận 12


Lô Đất đường nhựa 10m, Bùi Văn Ngữ. DT: 6x14m Giá: 4.55 tỷ
Giá: 4,55 tỷ 10m
DT: 84 m²
Quận 12

Cần bán Đất thổ cư, đất ở tại Quận 12

Cơ Hội Vàng! Mặt Tiền Thới An 13- 480m2 Đất Thổ Cư Thới An 13, Q12, HCM - Chỉ 21 tỷ Hôm qua


10m
KT: 10x47m Diện tích: 480 m² Hướng: _
Giá: 21 tỷ Đường Thới An 13, Phường Thới An, Quận 12, Hồ Chí Minh

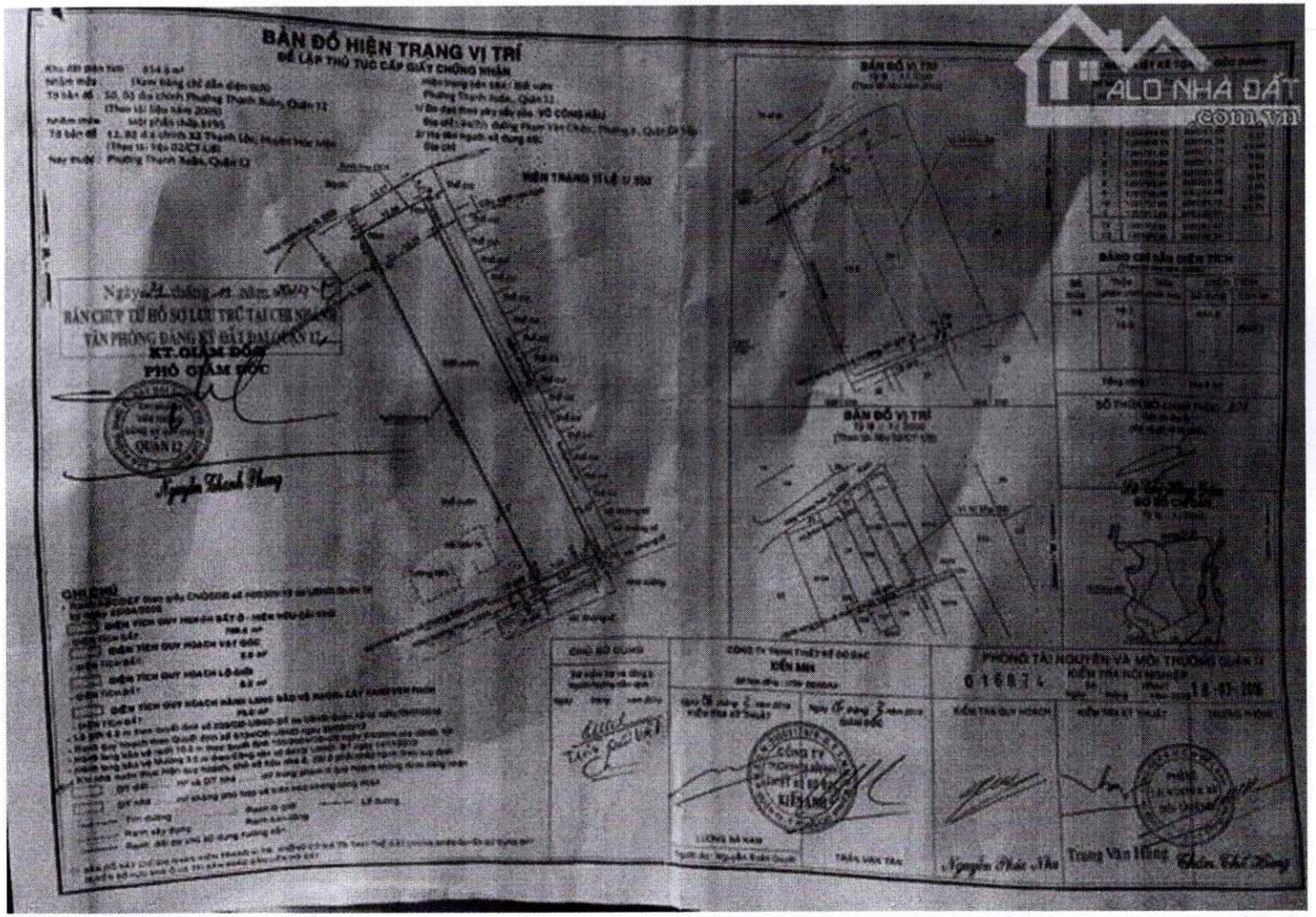
Bán đất mặt tiền sông Sài Gòn Thạnh lộc, Quận 12 dt 1861m2 giá 20 tỷ 03/05/2025


10m
KT: — Diện tích: 1.861 m² Hướng: Tây Nam
Giá: 20 tỷ Đường Thạnh Lộc 43, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh

HIẾM - CHỦ NGỘP CẦN BÁN GẤP-ĐẤT DIỆN TÍCH KHỦNG- 639M2- AN PHÚ ĐÔNG-QUẬN 12-CHỈ 19.X TỶ Hôm nay


10m
KT: 15x48m Diện tích: 639 m² Hướng: _
Giá: 19,9 tỷ Đường An Phú Đông 9, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí

BÁN ĐẤT VƯỜN LÀI , AN PHÚ ĐÔNG - GIÁP GÒ VẤP - NGANG 14M - 21TỶ Hôm nay


BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG VỊ TRÍ
ĐỂ LẬP THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
HIỆN TRẠNG TỈ LỆ 1/ 500
BẢN ĐỒ VỊ TRÍ
BẢNG CHỈ SỐ DIỆN TÍCH
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG QUẬN 12
KIỂM TRA KỸ THUẬT
KIỂM TRA QUY HOẠCH
ALO NHÀ ĐẤT
.com.vn

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **801** *, tờ bản đồ số:* **58**

b) Địa chỉ: Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 854,6m², (bằng chữ: Tám trăm năm mươi bốn phẩy sáu mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 14/11/2018

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thuộc một phần thửa 19 tờ bản đồ số 50 theo tài liệu năm 2004-2005.
- Giấy chứng nhận này là thay thế Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số H00399/13 ngày 25/4/2005.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2016

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

KT. CHỦ TỊCH

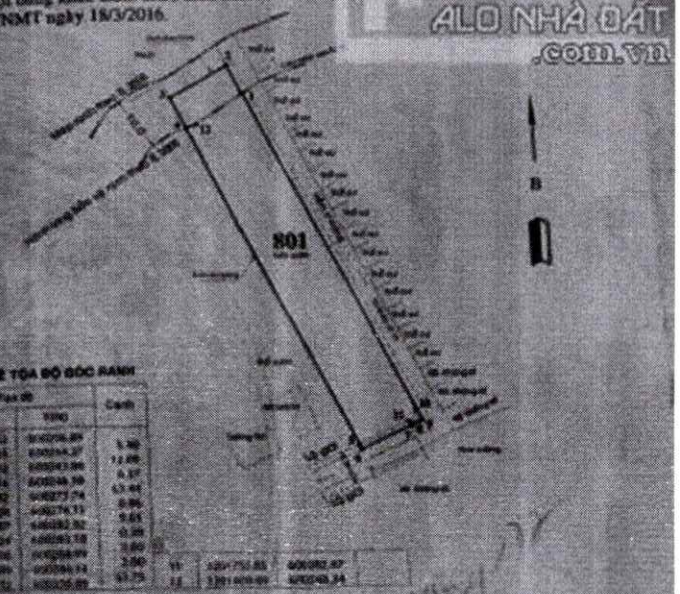
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức

Đã vào sổ cấp GCN: CH12411

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

Một số nội dung khác tham khảo theo BĐHTVT đất số 01687474/TNMT ngày 18/3/2016.



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1203893.62	606706.89	3.90
2	1203920.65	606704.37	11.68
3	1203914.62	606693.96	6.57
4	1203909.16	606698.59	63.44
5	1203751.82	606673.74	8.96
6	1203753.09	606674.33	9.65
7	1203750.87	606682.82	0.39
8	1203753.24	606683.18	3.80
9	1203754.66	606686.69	3.80
10	1203757.86	606688.73	63.75
1	1203893.62	606706.89	

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
1/ Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành đất ở tại đô thị, diện tích: 769,4 m² (Bảy trăm sáu mươi chín phẩy bốn mét vuông), thời hạn sử dụng đất lâu dài, ranh theo số hiệu điểm 1, 12, 4, 5, 11, 7, 8, 10, 1. 2/ Thu hồi 8,2 m² (tám phẩy hai mét vuông), ranh theo số 5, 6, 7, 11, 5. Theo Quyết định số 2031/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND Quận 12. Hồ sơ số: 018957.CM.003	28-12-2016 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Phạm Văn Tăng

ALO NHÀ ĐẤT .com.vn

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Lê Văn Diện 0939390003

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán T03/2024
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 25.480.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 25.439.908.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 28.562.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-thanh-loc-15-phuong-thanh-loc-3/ban-20x55-2mt-15-f-q12-gia-62-ti-pr38009715

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 1044,9m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hai mặt tiếp giáp hẻm Hà Huy Giáp, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 20m - 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 +HNK
- 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 bê tông 3-4m 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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0,0 m²
-Số tầng
- Tài sản khác (nếu có):

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

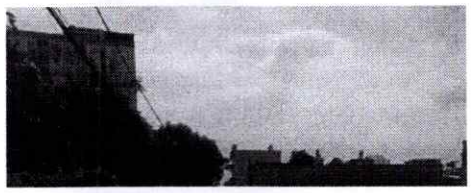
-Loại tài sản .....
-Năm xây dựng ..... Diện tích xây dựng: .....
-Tài sản khác (nếu có): .....
-Thu nhập bình quân năm: .....
-Chi phí bình quân năm .....

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 05 tháng 05 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Duang Nguyễn Hữu Nam



1 / 3

Lê Văn Diện
Xem thêm 36 tin khá

Chat qua Zal

0939 390 003 · Sao chép

Mức giá	Diện tích
26 tỷ	1.100 m²
~23,64 triệu/m²	Mặt tiền 20 m

12,8% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Thông tin mô tả

Bán đất 20x55 2MT Thạnh Lộc 15, P Thạnh Lộc, Q12.
DT 20m x 55m. Full thổ cư.
Phù hợp phân lô, xây căn hộ dịch vụ, chung cư mini.
Nhà kho, bãi xe.
Giá 26 tỷ.
LH 0939 390 003 Sao chép .

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	26 tỷ	Đường vào	8 m
Diện tích	1.100 m²	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
Mặt tiền	20 m		

Lịch sử giá bán đất tại phường Thạnh Lộc, Quận 12

Mua bán | Cho thuê

1 năm

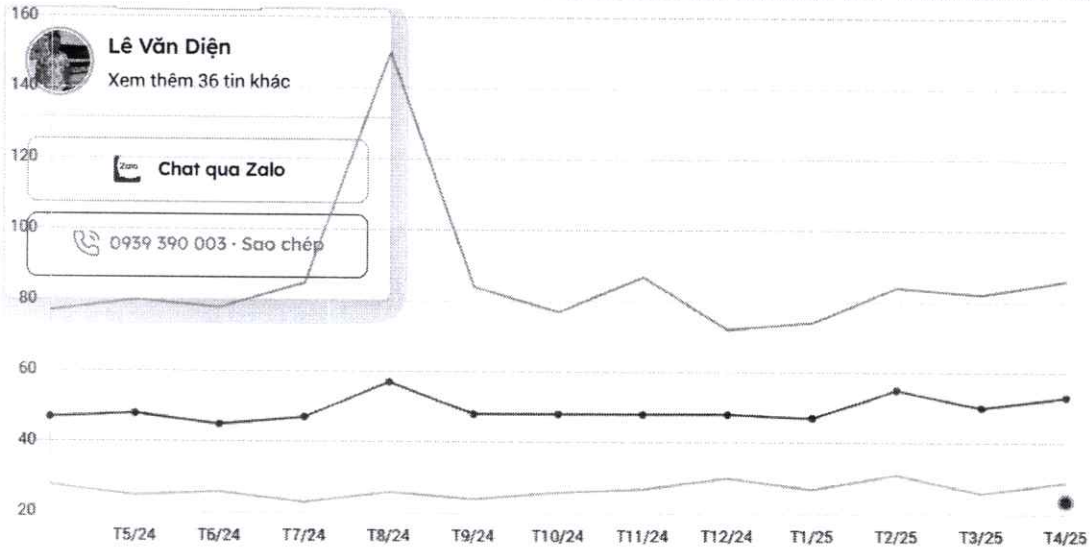
53 tr/m²
Giá bán phổ biến nhất
T4/25

12,8%
Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T4/24 - T4/25)

7%
Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
57 tr/m² vào T4/24

tr/m²

0939 390 003 · Sao chép

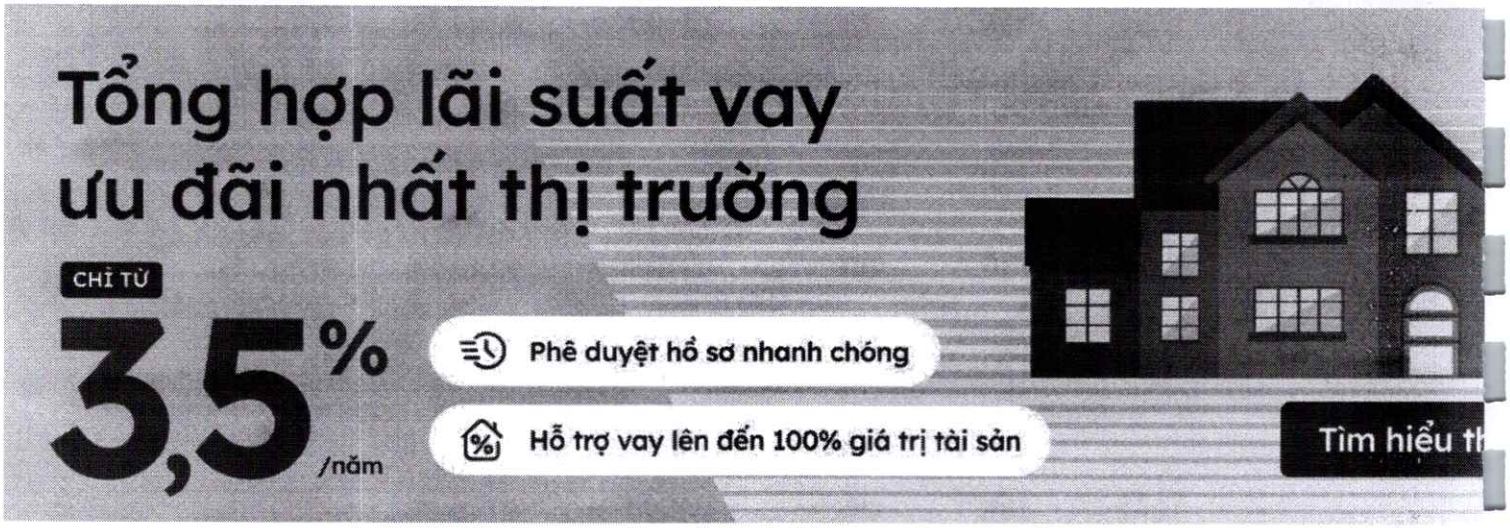


Giá cao nhất Giá phổ biến nhất Giá thấp nhất Giá tin đang xem ~23,64 tr/m²

So sánh giá khu vực lân cận Trong Quận 12	Giá bán phổ biến nhất Q1/18
Phường Thạnh Xuân	46 tr/m²
Phường Thạnh Lộc Đang xem	51 tr/m²
Phường Tân Thới Hiệp	53 tr/m²
Phường Thới An	55 tr/m²
Phường Tân Chánh Hiệp	55 tr/m²

Xem thêm

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông giao dịch.



Xem trên bản đồ

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **838** , tờ bản đồ số: **26**

b) Địa chỉ: Phường Thạnh Lộc, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh

c) Diện tích: 1044,9m², (bằng chữ: Một nghìn không trăm bốn mươi bốn phẩy chín mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

e) Thời hạn sử dụng: đến ngày 04/7/2021

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thuộc một phần thửa 437 tờ bản đồ số 26 theo tài liệu năm 2004-2005
- Giấy chứng nhận này là tách thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02616/11 do UBND Quận 12 ký số H02616/11 ngày 04/11/2009.

Quận 12, ngày 08 tháng 5 năm 2017

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12

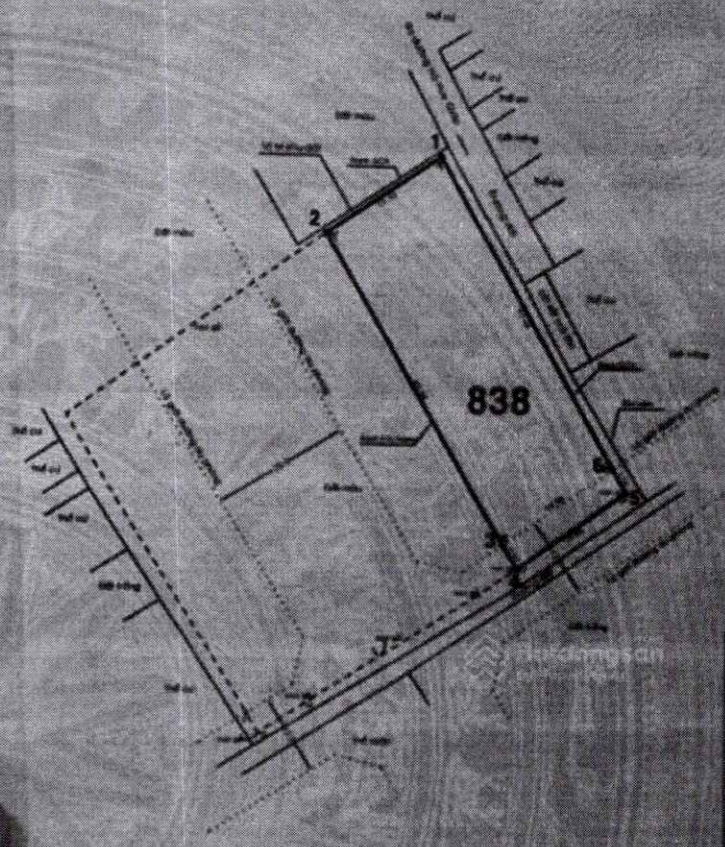
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Đức

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

Một số nội dung khác tham khảo theo BĐHTVT được đăng ký tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường số 026439/TNMT ngày 10/01/2017.



B

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh
	X(m)	Y(m)	
1	1202101.64	602365.65	
2	1202080.83	602349.42	19.50
3	1202047.05	602374.82	49.84
4	1202044.48	602376.87	4.03
5	1202055.36	602392.92	19.50
6	1202058.82	602390.93	3.91
1	1202101.64	602365.65	49.63

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây hàng năm khác thành **đất ở tại đô thị**, diện tích: **967,8 m²** (Chín trăm sáu mươi bảy phẩy tám mét vuông), thời hạn sử dụng đất: lâu dài, ranh theo số hiệu điểm **1, 2, 3, 6, 1.** Theo Quyết định số **1393/QĐ-UBND** ngày **28/09/2017** của UBND Quận 12. Hồ sơ số: **011634.CM.001** T Thảo.	04 -10- 2017 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12 Phạm Văn Tùng

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Hữu Trường 0932422826

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán T04/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 20.580.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 20.177.701.600 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 29.714.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-vuon-lai-phuong-an-phu-dong-1/b-lo-730m2-full-tho-cu-gia-21-ty-29tr-m2-xe-tai-lon-tai-q12-pr42681053

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 732,9m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Hai mặt tiếp giáp hẻm, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 11m - 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 +HNK
- 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 bê tông 3-4m 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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0,0 m²
-Số tầng
- 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 05 tháng 05 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Phương

Nguyễn Hữu Nam

Batdongsan.com.vn by PropertyGuru
Nhà đất bán | Nhà đất cho thuê | Dự án | Tin tức | Wiki BĐS | Phân tích đánh giá | Danh bạ
hiệu quả hiển thị cùng
ản Môi giới chuyên nghiệp
Đăng ký miễn phí

Tham gia Batdongsan
2 năm

Có 31 tin đất
Phú Đông, Qu

Xem trang c

Chat

0932 422 I



Bán lô đất 730m2 full thổ cư. Giá 21 tỷ (29tr/m2). Đường xe tải lớn. Tại AN phú đông. Q12

Đường Vườn Lài, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh

Mức giá	Diện tích
21 tỷ	730 m²
~28,77 triệu/m²Mặt tiền 10.5 m	

9,6% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán lô đất cực rẻ. Đường lớn để làm kho xưởng, biệt thự.
DT: 10 nở hậu 16x53=730m² full thổ cư.
Giá 21 tỷ (29tr/m thổ cư).
Sổ hồng riêng.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	21 tỷ	Đường vào	8 m
Diện tích	730 m²	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
Mặt tiền	10,5 m		

Lịch sử giá bán đất tại phường An Phú Đông, Quận 12

Mua bán | Cho thuê

1 năm | 2 năm | 5 năm

0932 422 826 · Sao chép



Môi giới chuyên nghiệp

Hữu Trường

Tham gia Batdongsan
2 năm

Tin đăng đang có
39

Có 31 tin đất cùng phường An Phú Đông, Quận 12

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

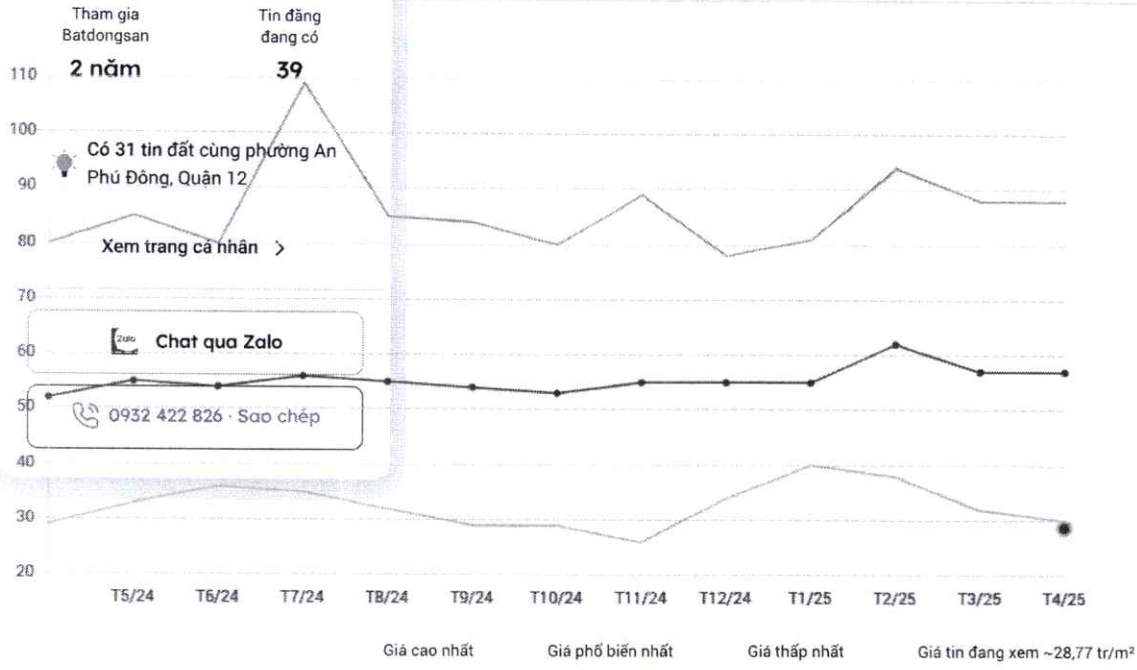
0932 422 826 · Sao chép

9,6%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T4/24 - T4/25)

8,1%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 62 tr/m² vào T4/25



Giá cao nhất | Giá phổ biến nhất | Giá thấp nhất | Giá tin đang xem ~28,77 tr/m²

So sánh giá khu vực lân cận Trong Quận 12	Giá bán phổ biến nhất Q1/19	
Phường Thạnh Lộc	51 tr/m²	82 tin bán >
Phường Tân Thới Hiệp	53 tr/m²	18 tin bán >
Phường Thới An	55 tr/m²	27 tin bán >
Phường Tân Chánh Hiệp	55 tr/m²	18 tin bán >
Phường Hiệp Thành	55 tr/m²	10 tin bán >

Xem thêm

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.





Xe[illegible]n bản đồ

0932 422 826 · Sao chép

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

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Ông Nguyễn Nhật Minh, CCCD: 079084001269
2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: 613; tờ bản đồ số: 2; b. Diện tích: 732,9m²;
c. Loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác 21,7m²; Đất ở tại đô thị 711,2m²;
d. Thời hạn sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 18/11/2068 (theo ranh 6, 7, 8, 9, 6); Đất ở tại đô thị: Lâu dài (theo ranh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 1);
đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
e. Địa chỉ: Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh.
3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

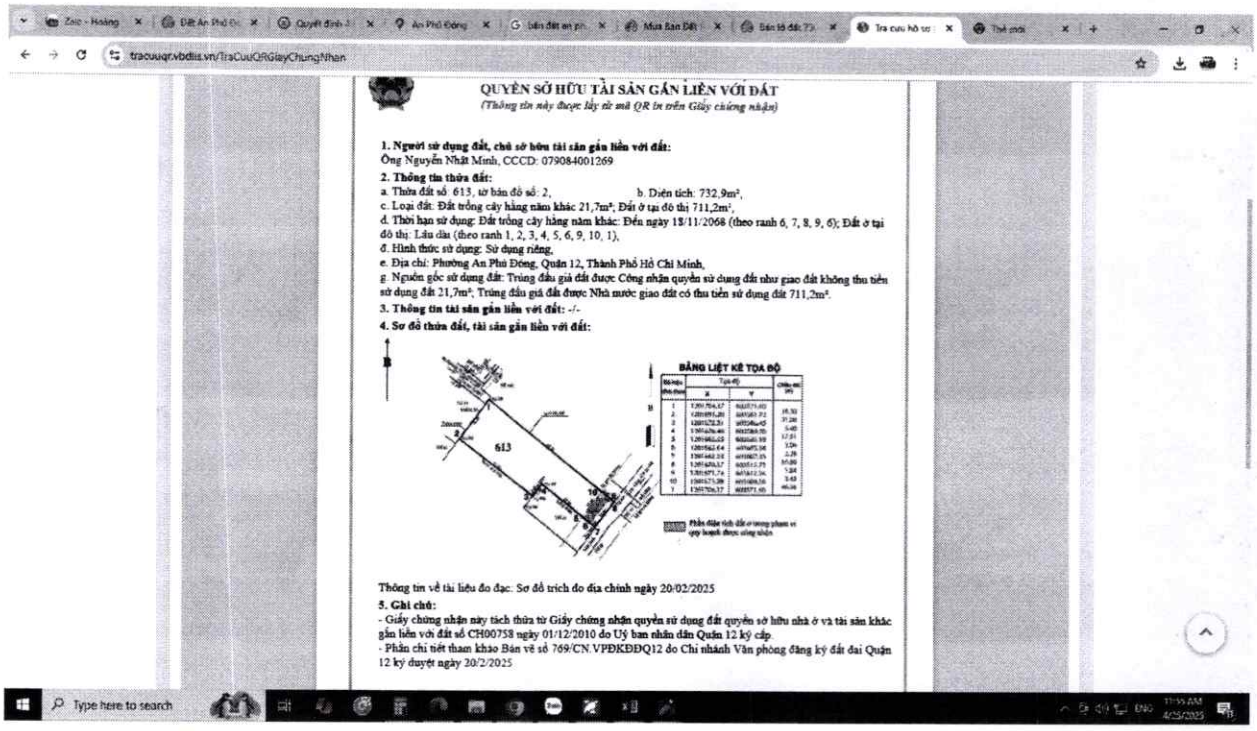
Quận 12, ngày 14 tháng 03 năm 2025
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 12
GIÁM ĐỐC

Hữu Trường

Nguyễn Thanh Phong

AA 00950672

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.



QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

(Thông tin này được lấy từ mã QR in trên Giấy chứng nhận)

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Ông Nguyễn Nhật Minh, CCCD: 079084001269

2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số 613, tờ bản đồ số: 2, b. Diện tích: 732,9m²,
c. Loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác 21,7m²; Đất ở tại đô thị 711,2m²,
d. Thời hạn sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác: Đến ngày 15/11/2068 (theo ranh 6, 7, 8, 9, 6); Đất ở tại đô thị: Lâu dài (theo ranh 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 1),
đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
e. Địa chỉ: Phường An Phú Đông, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh,
g. Nguồn gốc sử dụng đất: Trúng đấu giá đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất 21,7m², Trúng đấu giá đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 711,2m².

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:

BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ

Số hiệu điểm	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	1.201.754,17	613.171,02	18,30
2	1.201.771,20	613.163,73	37,20
3	1.201.737,31	613.148,47	5,40
4	1.201.736,46	613.153,31	17,51
5	1.201.742,13	613.141,55	1,20
6	1.201.743,14	613.140,34	2,20
7	1.201.742,15	613.138,27	17,00
8	1.201.726,17	613.133,75	5,20
9	1.201.727,73	613.128,24	3,43
10	1.201.731,20	613.125,16	46,16
1	1.201.754,17	613.171,02	

Phần diện tích đất ở trong phạm vi quy hoạch được công nhận

Thông tin về tài liệu đo đạc: Sơ đồ trích đo địa chính ngày 20/02/2025

5. Ghi chú:
- Giấy chứng nhận này tách thửa từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00758 ngày 01/12/2010 do Uỷ ban nhân dân Quận 12 ký cấp.
- Phần chỉ tiết tham khảo Bản vẽ số 769/CN.VPĐKĐĐQ12 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12 ký duyệt ngày 20/2/2025

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.196/23/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- *Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;*
- *Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012;*
- *Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2018/NĐ-CP ngày 07 tháng 11 năm 2018 và Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2021;*
- *Căn cứ Thông báo số 1079/TB-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính về việc công bố danh sách các doanh nghiệp thẩm định giá,danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2021;*
- *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 28 tháng 11 năm 2023, 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*):

Ông LÊ VĂN THANH

Địa chỉ : 112/14 Trần Nhân Tôn, Phường 2, Quận 10, 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 và tài sản gắn liền trên đất tại khu đất có diện tích 973.8 m2; thuộc địa chỉ Phường Thạnh Xuân, Quận 12, Tp. HCM theo Bản đồ hiện trạng vị trí của Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 03/7/2013.
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:

- Quyết định thẩm định giá tài sản số 13356/QĐ-ĐG của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 10 năm 2023.
- Bản đồ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng: 42345/ĐĐBĐ-VPQ12 của Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ - Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Hồ Chí Minh ngày 03 tháng 7 năm 2013
- Bản đồ hiện trạng vị trí theo số hợp đồng: 42345/ĐĐBĐ-VPQ12 của Trung Tâm Đo Đạc Bản Đồ - Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 10 năm 2013 (16 bản)

3. Nội dung công việc bao gồm:

Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Phục vụ cho việc 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. Cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

2. Trong vòng 03 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 địnhgiá 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: **55.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Năm mươi lăm triệu đồng.)

Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng 10% (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

- Bên A thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định cho bên B ngay sau 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 : 6321205334696
Tên thụ hưởng : Nguyễn Thị Diệu Thư
Mở tại : Ngân hàng Agribank- Chi nhánh 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 cùngthỏa 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 áncó 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 HÙNG DŨNG 0933.039101 24/3/2024 Nguyễn Văn Huyên 0918173302 Lê Trần Thanh	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN **NGUYỄN THỊ DIỆU VI**

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

PHỤ LỤC 01 HỢP ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Hợp đồng số: A.196/23/SaigonPA/HĐ

- *Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số:* A.196/23/SaigonPA/HĐ *ký ngày* 19/11/2023 *giữa Ông Lê Văn Thanh và Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;*
- *Căn cứ vào thoả thuận của các bên.*

Hôm nay, ngày 28 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở công ty Thẩm Định Giá Sài Gòn – **SAIGON PA**, 151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú nhuận, TP.HCM. Các bên tham gia ký kết hợp đồng A.196/23/SaigonPA/HĐ ký ngày 19/11/2023 (sau đây gọi tắt là hợp đồng chính), gồm :

BÊN A : **Ông Lê Văn Thanh**

Địa chỉ : 112/14 Trần Nhân Tôn, phường 2, quận 10, Tp. HCM·

BÊN B : **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**

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

Điện thoại : (08) 39956939 Fax: (08) 39956596

Số tài khoản : 060012965802 Ngân hàng Sacombank- Sở Giao Dịch TPHCM

Mã số thuế : 0309509811

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Diệu Vi** Chức vụ: **Giám đốc**

Sau khi bàn bạc, các bên tham gia cùng đồng ý và thống nhất ký kết Phụ lục nhằm điều chỉnh một số nội dung trên hợp đồng số: A.196/23/SaigonPA/HĐ như sau:

Điều 1: Gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng

Hai bên thống nhất gia hạn thời gian thực hiện Hợp đồng số: A.196/23/SaigonPA/HĐ đến ngày 07/5/2025.

Điều 2: Điều chỉnh nội dung khoản 1 Điều 1 của hợp đồng A.196/23/SaigonPA/HĐ thành:

- Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá danh mục tài sản có đặc điểm chi tiết như sau:

Stt	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)
1	**Giá trị quyền sử dụng đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí, có số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, địa chỉ Hẻm 90, Khu phố 3B, Phường Thạnh Lộc, Quận 12, TP. HCM.**	
1.1	*Diện tích được công nhận theo GCN số: 8820/97 (cột thứ 4 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 25, 26, 32, 33)*	*113,00*
1.1.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*113,00*
1.2	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H00374/11 (cột thứ 5 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 7, 8, 11, 12, 20)***	*105,00*
1.2.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*96,70*
1.2.2	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng là hẻm xi măng*	*8,30*
1.3	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H02674/11 (cột thứ 6 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17)***	*339,80*
1.3.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*339,80*
1.4	***Diện tích được công nhận theo GCN số: H02721/11 (cột thứ 7 của Bảng ghi chú diện tích theo Bản đồ hiện trạng vị trí, số hợp đồng 42345/ĐĐBĐ_VPQ12 do Trung tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM lập ngày 03/7/2013, gồm các mục có STT 22, 24, 27, 28, 31, 34)***	*259,90*
1.4.1	*Diện tích đất ở tại đô thị có hiện trạng nhà ở*	*249,40*
1.4.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác có hiện trang nhà ở*	*10,50*
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất theo hiện trạng	
2.1	Nhà số 90/1 Hà Huy Giáp	105,00
2.2	Nhà số 90/2 Hà Huy Giáp	177,60
2.3	Nhà số 90/3 Hà Huy Giáp	103,50

Stt	Danh mục tài sản thẩm định	Diện tích (m^2)
2.4	Nhà số 90/4 Hà Huy Giáp	58,20
2.5	Nhà số 90/5 Hà Huy Giáp	106,60
2.6	Nhà số 90/6 Hà Huy Giáp	123,20
2.7	Nhà số 90/7 Hà Huy Giáp	106,60
2.8	Nhà số 90/8 Hà Huy Giáp	89,00
2.9	Nhà số 90/9 Hà Huy Giáp	51,80
2.10	Nhà số 90/10 Hà Huy Giáp	122,20
2.11	Nhà số 90/11 Hà Huy Giáp	98,60
2.12	Nhà số 90/12 Hà Huy Giáp	111,30
2.13	Nhà số 90/13 Hà Huy Giáp	58,60
2.14	Nhà số 90/14 Hà Huy Giáp	71,60
2.15	Nhà số 90/15 Hà Huy Giáp	107,80
2.16	Nhà số 90/16 Hà Huy Giáp	98,00
2.17	Nhà số 90/18 Hà Huy Giáp	64,40

Điều 3: Phụ lục này là một bộ phận không tách rời của hợp đồng chính, có hiệu lực kể từ khi các bên ký kết. Các nội dung được bổ sung, điều chỉnh của hợp đồng chính có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng của phụ lục này. Các nội dung khác của hợp đồng chính không thay đổi.

Phụ lục hợp đồng được thành lập 2 (hai) bản, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02(hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

NGUYỄN THỊ DIỆU VI