

Số chứng thư: 012/2025/A.083 (Số hợp đồng: A.089/25/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Hứa Chí Hào

Địa chỉ: Lầu 4 Số 6/10B Tổng Duy Tân, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Địa chỉ tài sản thẩm định: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày phát hành chứng thư: 29/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Hứa Chí Hào

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.089/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Hứa Chí Hào (đại diện theo ủy quyền: Ông Giềng Sứ Minh);

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.083 ngày 29/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.083 ngày 29/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Hứa Chí Hào
- Địa chỉ: Lầu 4 Số 6/10B Tổng Duy Tân, Phường 14, Quận 5, Tp. HCM.
- Đại diện theo ủy quyền: Ông Giềng Sứ Minh
- Địa chỉ: 163 Nhật Tảo, Phường 8, Quận 10, Tp. HCM

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN: Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ: 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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 24/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	52,30	219.663.000	11.488.374.900
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	169,90		1.198.950.320
Tổng giá trị (VND)				12.687.325.220

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.687.325.000 VND

Bằng chữ: Mười hai tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.089/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong nhà số 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư thẩm định giá.
- 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.

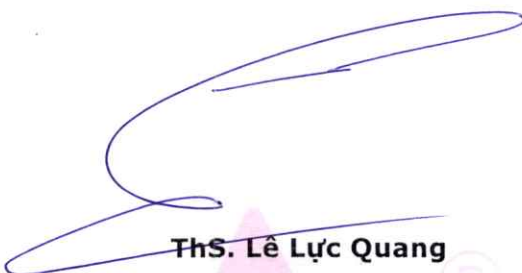
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ông Hứa Chí Hào
- Địa chỉ : Lầu 4 Số 6/10B Tổng Duy Tân, Phường 14, Quận 5, Tp. HCM.
- Đại diện theo ủy quyền: Ông Giềng Sứ Minh
- Địa chỉ : 163 Nhật Tảo, Phường 8, Quận 10, Tp. HCM

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 24/04/2025.

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 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.089/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Hứa Chí Hào (đại diện theo ủy quyền: Ông Giềng Sáu Minh);
- Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 4904/2005/QĐ-XXTĐTC ngày 14/04/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 109112, sổ vào sổ cấp GCN: CS00859 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/08/2015.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Tân Khai (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 7m); vị trí tài sản cách giao lộ Tân Khai – Dương Tử Giang khoảng 15m, cách giao lộ Tân Khai – Tạ Uyên khoảng 60m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận: 52,3 m²
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4,5m
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Hình dạng lô đất: Không cân đối (đa góc cạnh)
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận theo Giấy chứng nhận: 169,9m²
- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng + sân thượng.
- Kết cấu xây dựng (theo GCN): Sàn BTCT, tường gạch, mái BTCT + kính.
- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong công trình. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, ngoại quan công trình ở mức khá, tường một số chỗ bị bong tróc; cửa và lan can một số chỗ bị rỉ sét. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 80%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm đất dân cư thấp tầng hiện hữu cải tạo (căn cứ theo Quyết định số 2422/QĐ-UBND, về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 4 - 6 - 7 và Phường 15, Quận 11 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 13/05/2013).

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối nhiều đối với tài sản là nhà phố quy mô diện tích nhỏ và trung bình.
- 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 cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - 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

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
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	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM
6	Chiều rộng mặt tiền	4,50m	9,0m	4,50m	4,0m
6	Quy mô diện tích	52,30m ²	61,4m ²	90,0m ²	65,9m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Không cân đối (đa góc cạnh)	Không cân đối (hình tam giác)	Cân đối	Cân đối
9	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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
10	Giá rao bán (VND)		17.000.000.000	26.000.000.000	20.000.000.000
11	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
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		15.300.000.000	23.400.000.000	18.000.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng + lửng	Nhà 3 tầng + lửng	Nhà 3 tầng + lửng
14	Diện tích sàn sử dụng		204,2	298,8	217,7
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.440.998.560	2.108.571.840	1.536.265.360
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		225.717.000	236.571.000	249.829.000
17	Thông tin tham chiếu		Mỹ Kỳ: 0903.189.368	Anh Tú: 0912.370.202	Chị Hằng: 0916.473.880

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		225.717.000	236.571.000	249.829.000
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		225.717.000	236.571.000	249.829.000
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		225.717.000	236.571.000	249.829.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM	Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		225.717.000	236.571.000	249.829.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,50m	9,0m	4,50m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,50%	0,00%	0,50%
	Mức điều chỉnh		-10.157.265	0	1.249.145
	Giá trị sau điều chỉnh		215.559.735	236.571.000	251.078.145
5	Quy mô diện tích	52,30m ²	61,4m ²	90,0m ²	65,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,82%	7,54%	2,72%
	Mức điều chỉnh		4.108.049	17.837.453	6.795.349
	Giá trị sau điều chỉnh		219.667.784	254.408.453	257.873.494
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		219.667.784	254.408.453	257.873.494
7	Hình dáng	Không cân đối (đa góc cạnh)	Không cân đối (hình tam giác)	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-15,00%	-15,00%
	Mức điều chỉnh		0	-35.485.650	-37.474.350
	Giá trị sau điều chỉnh		219.667.784	218.922.803	220.399.144
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		219.667.784	218.922.803	220.399.144
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		219.667.784	218.922.803	220.399.144
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		219.663.244		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,0%	-0,3%	0,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		219.663.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		14.265.314	53.323.103	45.518.844
	Số lần điều chỉnh		2	2	3
	Biên độ điều chỉnh		1,8% - 4,5%	7,5% - 15,0%	0,5% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-6.049.216	-17.648.197	-29.429.856

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 4,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 9m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền 4m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 4,5% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 0,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 52,3m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 64,1m²; 90m²; 65,9m² 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 1,62%; 7,54%; 2,72% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối (đa góc cạnh). Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 15% về yếu tố quy mô diện tích

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **219.663.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở: 52,3 m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 52,3 m² x 219.663.000 VND/m²
 = **11.488.374.900 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- 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:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	169,9	80,00%	8.821.000	1.198.950.320

- 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 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	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	52,30	219.663.000	11.488.374.900
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	169,90		1.198.950.320
Tổng giá trị (VND)				12.687.325.220

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 12.687.325.000 VND.

Bảng chữ: Mười hai tỷ sáu trăm tám mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.089/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong nhà số 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư thẩm định giá.
- 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.

CÁC TÀI LIỆU 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



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Diệu Vi

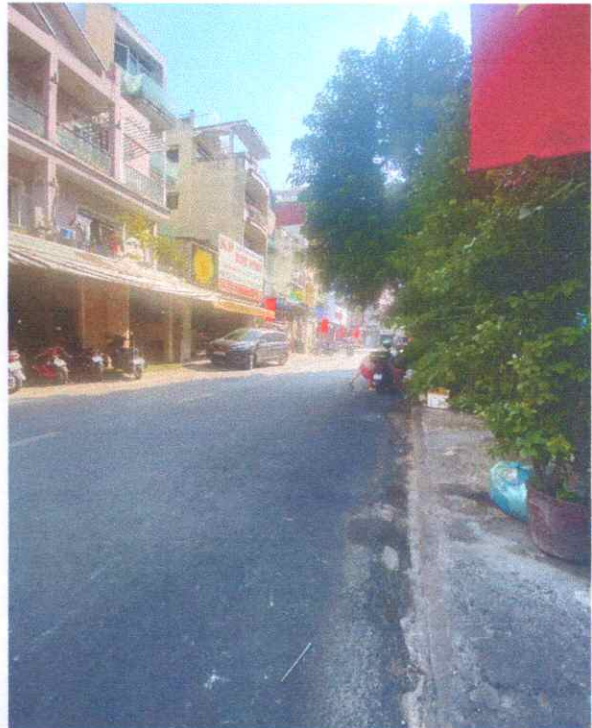
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá

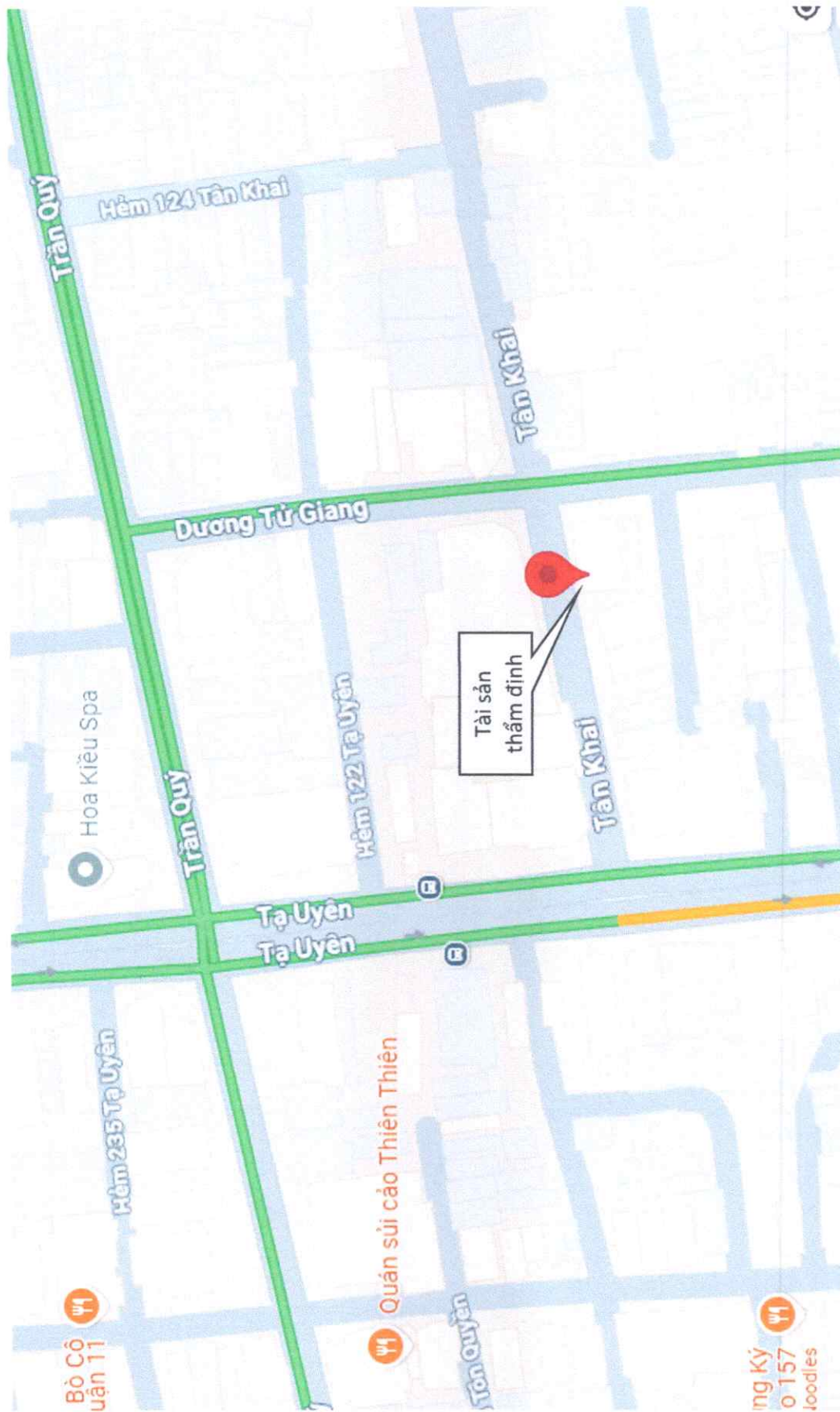


Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 4904/2025/QĐ-XXTDTC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
XEM XÉT, THẨM ĐỊNH TẠI CHỖ

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ vào các Điều 97, Điều 101 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số: 735/2017/TLST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử hữu nhà";

Xét thấy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 143 Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết cho việc giải quyết vụ án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Xem xét, thẩm định tại chỗ đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại số 143 Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được tiến hành vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 24 tháng 4 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Cục THADS;
- Đường sự;
- UBND P 4;
- Công An P 4;
- Lưu.

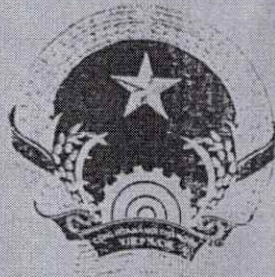


THẨM PHÁN

Bùi Hữu Nhân

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

BẢN SAO



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: HỒ NGUU

Năm sinh: 1950, CMND số: 021 643 959

Địa chỉ thường trú: 143 Đường Tân Khai, Phường 04, Quận 11, TP.HCM.

Là người đại diện của những người được thừa kế gồm: HỒ GIAI, HỒ NGUU, HỒ MUÔI (HỒ MUOI), LÊ THỊ NGỌC TRIỀU, HỒ KIẾN VINH, HỒ NGỌC HẢ.

CB 109112

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 11, tờ bản đồ số: 18
b) Địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 52.3m², (bằng chữ: Năm mươi hai phẩy ba mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
b) Diện tích xây dựng: 52,3m², c) Diện tích sàn: 169,9m²
d) Hình thức sở hữu: Sở hữu chung
đ) Cấp (Hạng): Cấp III, e) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Xem ghi chú Trang 3 Mục III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chứng thực bản sao
đúng với bản chính

Số chứng thực: 0009759, Quyển số: 1-97/85

Ngày: 16-04-2025

Công chứng viên VPKC Nguyễn Thị Sáu TR.MCM



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 8 năm 2015
NGUYỄN THỊ HÀ TỔ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

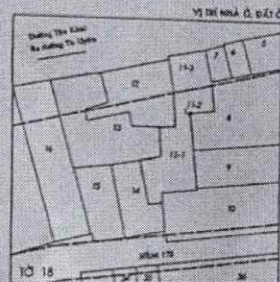
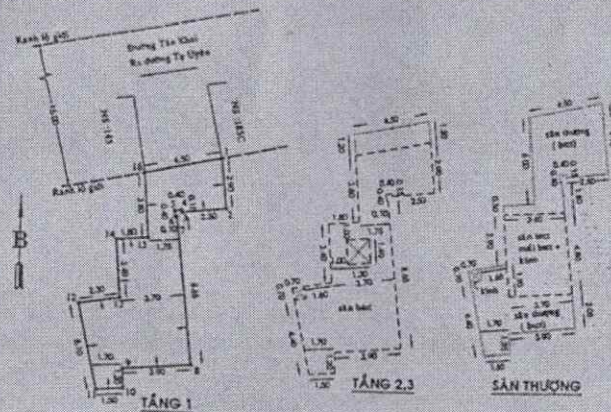
GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Thạch

Số vào sổ cấp GCN: CS00859

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ CÁC KHANH

Số thứ tự	X (m)	Y (m)	Chiều dài (m)
1	118800.00	118700.00	1.00
2	118800.00	118700.00	1.00
3	118800.00	118700.00	1.00
4	118800.00	118700.00	1.00
5	118800.00	118700.00	1.00
6	118800.00	118700.00	1.00
7	118800.00	118700.00	1.00
8	118800.00	118700.00	1.00
9	118800.00	118700.00	1.00
10	118800.00	118700.00	1.00
11	118800.00	118700.00	1.00
12	118800.00	118700.00	1.00
13	118800.00	118700.00	1.00
14	118800.00	118700.00	1.00
15	118800.00	118700.00	1.00
16	118800.00	118700.00	1.00
17	118800.00	118700.00	1.00

BẢNG CHỈ DẪN DIỆN TÍCH

THUẬN (m ²)	THUẬN (m ²)	THUẬN (m ²)	THUẬN (m ²)
11	11.1	11.1	11.1
12	11.2	11.2	11.2
13	11.3	11.3	11.3
CỘNG	33.6	33.6	33.6

CHỈ CHỮ:

- Ranh giới
- Ranh lô giới
- Ranh nhà
- Ranh bán công, sân thượng
- Ranh nhà kế bên

- * Lô giới đường Tân Khai là 16.0m theo Quyết định số 6582/QĐ-UB-QLĐT ngày 30/3/1995 của UBND TP.
- * Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở, đất ở phải chấp hành theo quy định.

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

CHỈ MINH

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
1	1

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

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



7 9 2 7 2 4 1 5 0 0 0 8 7 7

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Hứa Chí Hào
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : 143 Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM
- Mục đích thẩm định giá: Xét xử tòa

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	24/04/2025	24/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	24/04/2025	24/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	25/04/2025	25/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	26/04/2025	27/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	28/04/2025	28/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: ~~Lý Hoàng Phúc~~ *Mai Thanh Bình*,
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Mai Thanh Bình
Mai Thanh Bình

Lê Lực Quang
Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi
Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 30 ngày 29 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình.....

Thẩm định viên:.....Th.S Lê Lực Quang.....Phòng/ban: Phòng Nghiệp vụ 1.....

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý)

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 18; địa chỉ: 143 Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Khách hàng: Ông Hứa Chí Hào

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác xét xử

Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025.

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025.

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh, chi phí thay thế.

Biện luận: thị trường, giao dịch phổ biến.

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 12.687.325.220 VND.....

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

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

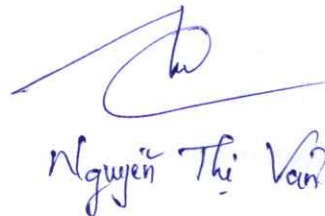
Giá trị của tài sản được thẩm định là 12.687.325.220 VND

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 chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 14 giờ 30 ngày 24 tháng 4 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Ông Mai Thanh Bình (tr. lý. TPV)
Ông Lê Lê Quang (Thẩm định viên)

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông Giảng Sơn Minh

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:

Số 143 Tân Khai, P. 4, Q. 11, TP. HCM.

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

Thực (trạng tài sản thẩm định giá:

- Tài sản tiếp giáp đường Tân Khai (đường nhựa)
- Không khảo sát được bên trong căn nhà, nay chỉ quan sát trình độ xây dựng, tường, mái, hệ cửa bằng gỗ, cửa và lan can 1 số chỗ bị rỉ sét.
- Đất đai khu đất (theo GCN):
 - + Loại đất: đất ở tại đô thị
 - + Diện tích: 52,5 m²
 - + Chiều rộng mặt tiền: 4,5 m
 - + Hình dạng 1 số đất: không cân đối (thoát gờ góc)

Đặc điểm kết cấu CTXD (theo BCN)
+ Sàn tầng: 3 tầng + Sân thượng
+ Kết cấu: Sàn B.T.C, tường gạch, mái BTCT lợp
+ Tọa độ trục sàn: 16,9, 17,0
+ Li độ trục sàn cách giữa là: Tọa độ - Đường trục (trung
khoảng 15m, cách giữa là Tọa độ - Tọa độ khoảng
60m

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 15 giờ 45 cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Mai Thanh Bình


Lê Lực Quang


Trương Sĩ Anh

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường 4
Tên người được điều tra: Mỹ Kỳ: 0903.189.368
Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 4/2025
Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 15.300.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 13.859.001.440 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 225.717.000 VNĐ/m²
Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-tan-khai-phuong-4-17/ chinh-chu-ban-bang-kinh-doanh-ngay-tien-sam-uat-pr42872210>

1. Các thông tin về thửa đất

Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 61,4m²
Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM
Kích thước mặt tiền: 9,0m - **Kích thước chiều sâu thửa đất:** 20m
Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐
Mục đích sử dụng: ODT
Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: +Trung tâm thương mại, chợ:
+Cơ sở giáo dục +Cơ sở thể dục thể thao
+Cơ sở y tế +Công viên khu vui chơi giải trí
Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường:
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
+Điều kiện về cấp điện: Tốt
Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội
+Hạ tầng giao thông công cộng:
+Hạ tầng không gian:
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
+Hạ tầng văn hóa, thể thao
+Hạ tầng môi trường:
Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
Thời hạn sử dụng đất: 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở
-Nhà ở: Loại nhà: Nhà 3 tầng + lửng Cấp nhà: Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 217,70 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
-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 25 tháng 04 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường 4

Tên người được điều tra:

Anh Tú:0912.370.202

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 4/2025

- Giá bổ chuyển nhượng/trúng đấu giá:

23.400.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

21.291.428.160 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 236.571.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-tan-khai-phuong-4-17/ban-tien-quan-11-dt-4-5x20m-4-g-gia-26-ty-pr42137223>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

90m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM

- Kích thước mặt tiền:

4,5m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

20m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 3 tầng + lửng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng

298,8 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:

-Chỉ 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 25 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Phường 4

Tên người được điều tra:

Chị Hằng: 0916.473.880

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 4/2025

- Giá chuyển nhượng/trúng đấu giá: 18.000.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16.463.734.640 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 249.829.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://sosanh nha.com/mat-tien-kinh-doanh-ngay-bv-cho-ray-66m2-gia-20-ty-claoGw0P7>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 65,90m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Tp. HCM

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

16,48m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:

+ Trung tâm thương mại, chợ

+ Cơ sở giáo dục

+ Cơ sở thể dục thể thao

+ Cơ sở y tế

+ Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa

cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+ Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 3 tầng + lửng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng

217,70 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

Diện tích xây dựng:

- Năm 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:

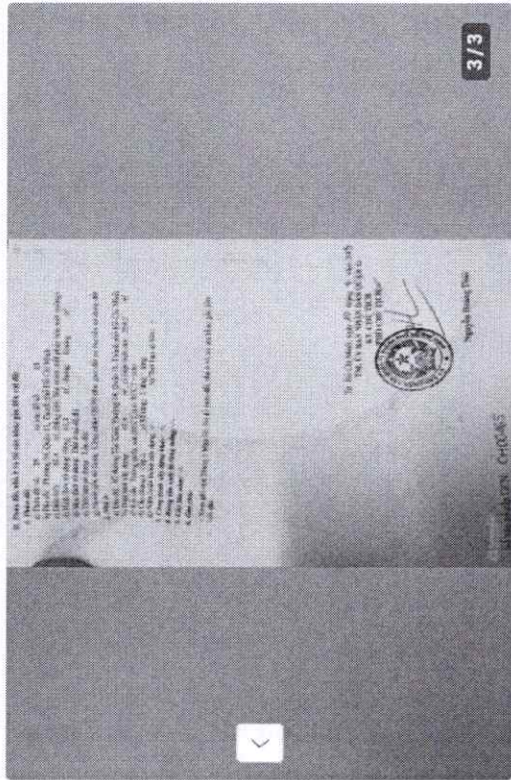
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 25 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang



Bón / Hồ Chí Minh / Quận 11 / Nhà mặt phố tại đường Tân Khai

Chính chủ bán mặt bằng kinh doanh ngay đường
mặt tiền sầm uất.

Đường Tân Khai, Phường 4, Quận 11, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích Phòng ngủ

Mỹ Kỳ (Maggie)
 Xem thêm 2 tin khác

Chat qua Zalo

0903 189 368 Sao chép

Bán nhà mặt phố tại Quận 11

Phường 15 (23)

Phường 16 (21)

Phường 4 (13)

Phường 5 (13)

Phường 8 (12)

Phường 11 (9)

Phường 10 (7)

Phường 3 (7)

Phường 7 (7)

Phường 13 (6)

Xem thêm

Mức giá

17 tỷ

~276,87 triệu/m²

Diện tích

61,4 m²

Mặt tiền 10 m

Phòng ngủ

3 PN

↓ 19,2%

Giá tài khu vực này đã giảm trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Do gia đình chủ nhà cần đi nước ngoài, nên cần bán gấp căn mặt bằng kinh doanh đang có sẵn. Có sẵn Sổ Hồng, Xây dựng 1 trệt 2 lầu. 3 PN 3WC liên hệ chính chủ để được tư vấn lượng tix giá mạnh

Đặc điểm bất động sản

	Mức giá	17 tỷ		Mặt tiền	10 m
	Diện tích	61,4 m²		Đường vào	10 m
	Số phòng ngủ	3 phòng		Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
	Số phòng tắm, vệ sinh	3 phòng		Nội thất	Cơ bản
	Số tầng	3 tầng			

Mỹ Kỳ (Maggie)

Xem thêm 2 tin khác

Chat qua Zalo

0903 189 368 - Sao chép

- Chung cư The Everrich Infinity
- Cho thuê nhà mặt tiền Bình Thới
- Căn hộ Republic Plaza
- Căn hộ Vinhomes Golden River Ba Son
- Cho thuê nhà Triều Khúc
- Bán căn hộ Feliz En Vista
- Bán nhà mặt tiền Lý Thường Kiệt
- Bán Đất nền Hưng Phú Cần Thơ
- Bán căn hộ Hưng Vương 3
- Căn hộ Sài Gòn Riverside City
- Căn hộ Green Valley
- Bán đất Điện Ngọc
- Bán nhà Phường 1 Quận 10

Phản hồi

Chat

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 15, tờ bản đồ số: 13
b) Địa chỉ: Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 61,4 m² (bằng chữ: Sáu mươi một phẩy bốn mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng: 61,4 m²; chung: Không m²
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Địa chỉ: 07 đường Tân Khai, Phường 04, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh
b) Diện tích xây dựng: 61,4 m², c) Diện tích sàn: 204,2 m²
d) Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + tole
đ) Cấp (Hàng): Cấp 2
g) Năm hoàn thành xây dựng: -/-, e) Số tầng: 3 tầng + lửng
h) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Xem ghi chú Trang 3 Mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2018
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 11

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hoàng Thái

Bardong San

Số vào sổ cấp GCN: CH00465

THÔNG TIN QUY HOẠCH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thông tin

Thông tin quy hoạch sử dụng đất

Đồ án

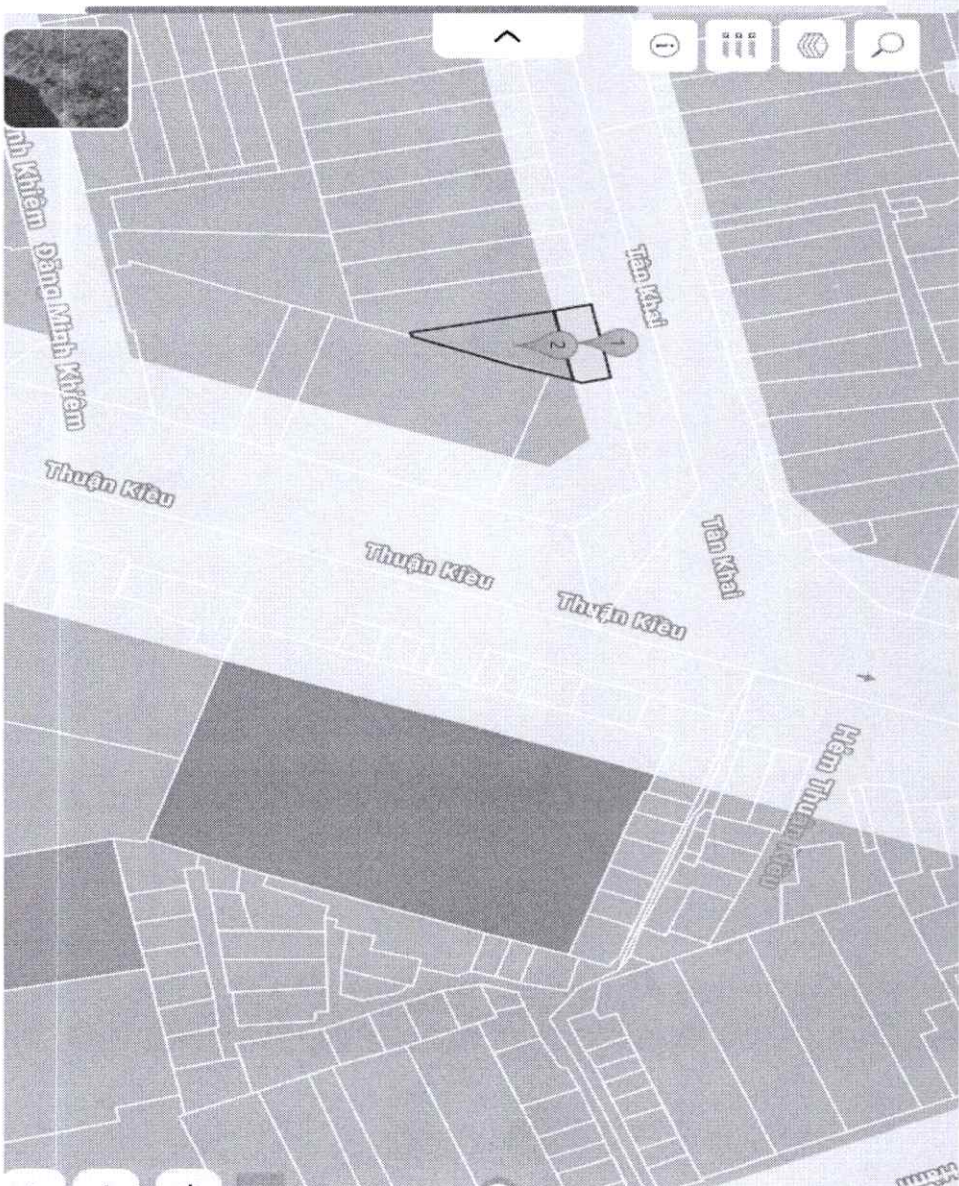
Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đồ thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 4 - 6 - 7 và Phường 15, Quận 11 →

Nhấn vào các ô chức năng để xem chi tiết

1	Chức năng sử dụng đất	Đất giao thông
	Diện tích	28,34 (m ²)

2	Ô chức năng	IL A2B
	Chức năng sử dụng đất	Đất dân cư thấp tầng hiện hữu cải tạo
	Diện tích	55,85 (m ²)

Lộ giới	16,00m
Tân Khai	



batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-tan-khai-phuong-4-17/ban-bien-quan-11-dt-4-5x20m-4-g-gia-26-ty-pr42137223



1/3

Mức giá

26 tỷ

~268,89 triệu/m²

Diện tích

90 m²

Mặt tiền 4,5 m

Phường/quã

5 PN



Giá tại khu vực này đã giảm trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Chính chủ bán gấp nhà mặt tiền Tân Khai, phường 4 quận 11.

Diện tích: 4 5x20m.

Nhà: 4 tầng.

Số hòng đầy đủ.

Vị trí đẹp kinh doanh tốt.

Giá cần bán gấp: 26 tỷ

Liên hệ xem nhà: 0912 370 202 [Sao chép](#) Hồ Tú

Mời giới chuyên nghiệp



HỒ TÚ

Tham gia
Batdongsan

7 năm

Tin đăng
đang có

60

Có 1 tin nhà mặt phố cùng
phường 4, Quận 11

Xem trang cá nhân >

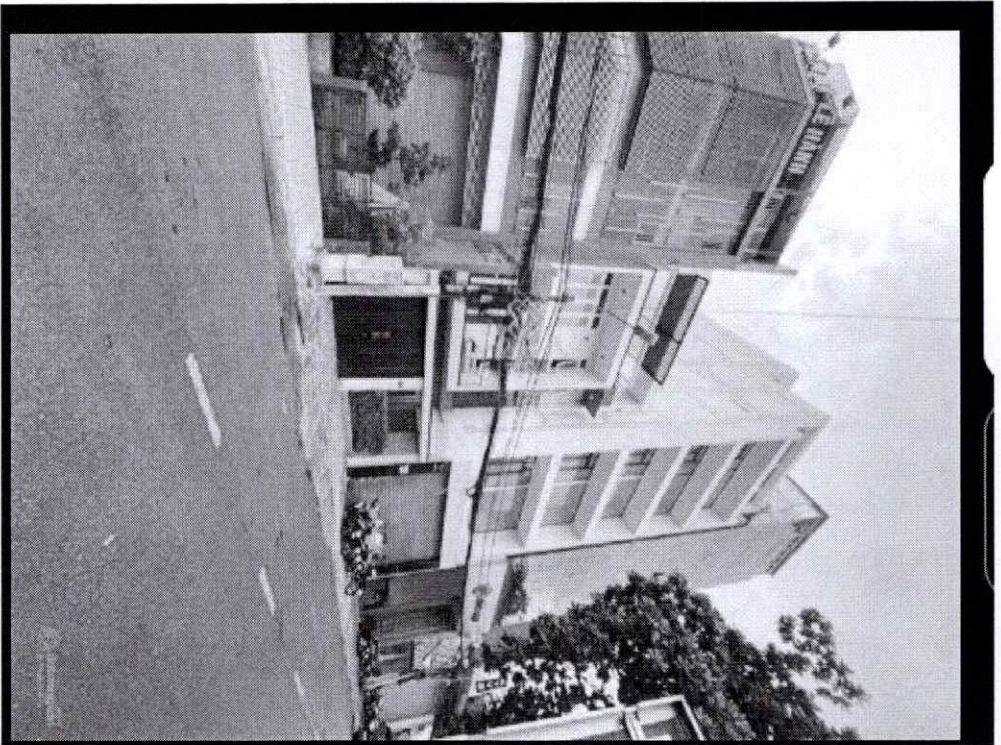
Chat qua Zalo

0912 370 202 - Sao chép

Activate Windows

Go to Settings to activate Windows. ↑

Phản hồi



6.990.000d

Mặt tiền : 4m



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

ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN II - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

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

Hà : HUYNH NGOC LAI , Năm sinh: 1978 , CMND số: 023 057 342

Mục II. Thông tin nhà ở, đất ở

V. Nhà ở	2/ Địa chỉ	Tỷ ban đo số: 13	65,9 m ²
Địa chỉ: 13 đường Tân Khai, phường 04, quận 11	Diện tích: 12	Số tầng trệt: 1	65,9 m ²
Diện tích sàn nhà ở, căn hộ: 21,77 m ²	Số tầng trên: 2	Đất được giao hoặc thuê: được công nhận	65,9 m ²
Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT + tole	Đất được thuê từ ngày: / tháng / năm /	Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):	
Cấp thang) nhà ở: cấp 2	Thon gian thuê từ ngày: / tháng / năm /		
Số tầng (dùng): 3 + tầng	đến ngày: / tháng / năm /		
Nam xây dựng: X			
Đặc tính sản nhà (nếu có):			
Theo hạn được sở hữu: 7 m ²			

Mục III. Mục IV ở trạng thái là thành phần của quy định nhận này

Thành phố Hồ Chí Minh : ngày 15 tháng 11 năm 2007

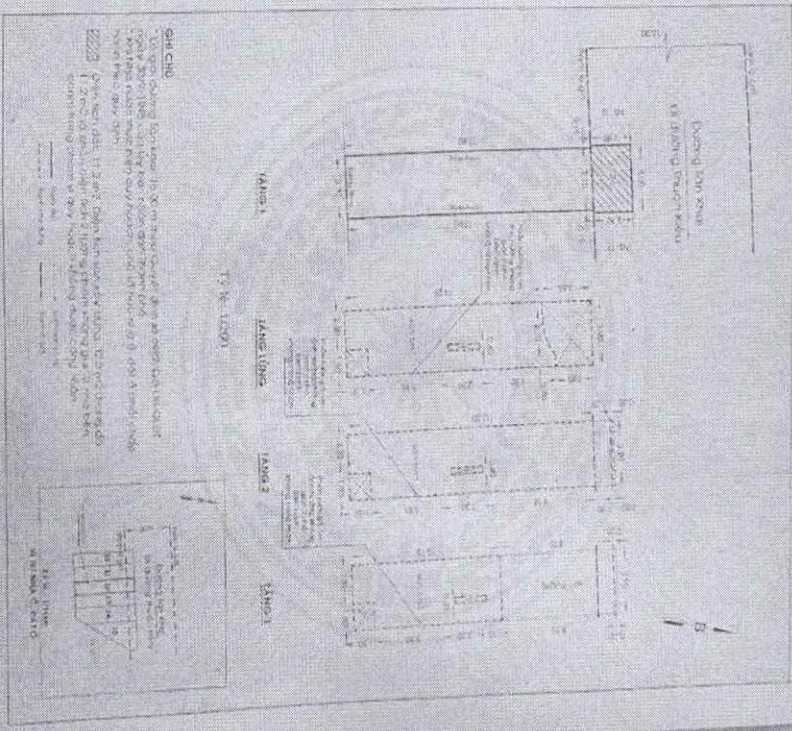
TM Ủy ban nhân dân quận II
KT. CHỦ TỊCH

Hà số 004/69 1984/2007/UB.CCN

Vương Tài Phước



Mục III. Sơ đồ nhà ở, đất ở



HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

Hôm nay, ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

HỨA CHÍ HÀO

Địa chỉ : Lầu 4 Số 6/10B Tổng Duy Tân, Phường 14, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện theo uỷ quyền: GIỀNG SÚU MINH

Địa chỉ : 163 đường Nhật Tảo, Phường 08, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh

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 công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: 11, tờ bản đồ số 18, diện tích 52,3m², địa chỉ: Số 143 Tân Khai, Phường 4, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00859 do sở Tài nguyên môi trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 19/08/2019.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ cho việc xét xử

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **30.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng chẵn)

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

2. Tiến độ thanh toán:

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

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 tài khoản : NGUYEN THI DIEU THU

Ngân hàng : Agribank – CN Bắc Sài Gòn.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

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

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

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



Giống Sơn Hùng

ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DIỆU VI