

♣♣ **Số chứng thư:** 012/2025/A.113 (**Số hợp đồng:** **A.127/25/SaigonPA/HĐ**)

♣♣ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **Ông Bùi Lê Quốc Bảo**

♣♣ **Địa chỉ:** 1051 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

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

♣♣ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh)

♣♣ **Ngày phát hành chứng thư:** 11/07/2025.



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.thamdinghisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.113

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 07 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Bùi Lê Quốc Bảo.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.127/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/07/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Bùi Lê Quốc Bảo;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.113 ngày 11/07/2025 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.113 ngày 11/07/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên khách hàng: Ông Bùi Lê Quốc Bảo

Địa chỉ: 1051 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

CCCD: 082077011399

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)

Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 07/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 09/07/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Phục vụ công tác vay vốn.

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: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh cùng liền kề, tạo thành 1 khối thống nhất với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 290 + 290B Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh, theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa.

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.





SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	76,70	220.891.000	16.942.339.700
Tổng giá trị làm tròn (VND)				16.942.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 16.942.000.000 VND

Bằng chữ: Mười sáu tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.127/25/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.
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.
Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.113 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Tấn Tài

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- 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@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.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 Bùi Lê Quốc Bảo
- Địa chỉ: 1051 Trần Hưng Đạo, phường 5, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.
- CCCD: 082077011399

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 07/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 09/07/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;



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

- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.127/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/07/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Bùi Lê Quốc Bảo;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 100942, sổ vào sổ cấp GCN: CH21564 do Ủy ban nhân dân quận 4, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 09/06/2015.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 258041, sổ vào sổ cấp GCN: CN22116 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận 4, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 12/03/2024.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 3,5m và hẻm bê tông rộng khoảng 2,1m; vị trí tài sản thẩm định ra mặt tiền đoạn hẹp nhất rộng khoảng 2m. Vị trí tài sản cách đường Bến Vân Đồn khoảng 50m, cách đường Khánh Hội khoảng 500m. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, theo yêu cầu của khách hàng, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 290 + 290B Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh hợp thành một khối thống nhất.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 76,7 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà cấp 4 đang tháo dỡ.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nhóm nhà ở xây dựng mới theo Quyết định số 883/QĐ-UBND do UBND thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 21/02/2013 theo "Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư Liên Phường 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, Quận 4".

(nguồn: thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. 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: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh cùng liền kề, tạo thành 1 khối thống nhất với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 290 + 290B Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh, theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa.
- Giá 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.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị

- Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định giá là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh, cùng chủ sử dụng, nằm liền kề với thửa đất số 417, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 290 + 290B Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh, theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa 2 thửa đất trên thành khối thống nhất có tổng diện tích 533,30m² tiếp giáp mặt tiền Đường Bến Vân Đồn và hẻm bê tông rộng khoảng 2m, hình dáng không cân đối.

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 11/2024	Rao bán tháng 6/2025	Rao bán tháng 9/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn và hẻm bê tông rộng khoảng 2m, Phường Vĩnh Hội TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn + hẻm bê tông rộng khoảng 2m, Phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh
6	Quy mô diện tích	533,30m ²	134,9m ²	86,0m ²	63,0m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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
10	Giá rao bán (VND)		37.000.000.000	34.500.000.000	25.000.000.000
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 còn lớn	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)		35.150.000.000	30.360.000.000	22.500.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4	Nhà 5 tầng	Nhà 1 hầm + 5 tầng
14	Diện tích sàn sử dụng		136,2	344,0	340,2
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		564.320.511	2.444.986.880	2.713.668.169
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		256.380.000	324.593.000	314.069.000
17	Thông tin tham chiếu		Phúc - 0902590550	Hiếu - 0387.895.478	Tâm - 0903766483

❖ **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)		256.380.000	324.593.000	314.069.000
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		256.380.000	324.593.000	314.069.000
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		256.380.000	324.593.000	314.069.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn và hẻm bê tông rộng khoảng 2m, Phường Vĩnh Hội TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn, Phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh	Mặt tiền đường Bến Vân Đồn + hẻm bê tông rộng khoảng 2m, Phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		12.819.000	16.229.650	0
	Giá trị sau điều chỉnh		269.199.000	340.822.650	314.069.000
5	Quy mô diện tích	533,3m ²	134,9m ²	86,0m ²	63,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,92%	-22,37%	-23,52%
	Mức điều chỉnh		-51.070.896	-72.611.454	-73.869.029
	Giá trị sau điều chỉnh		218.128.104	268.211.196	240.199.971
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		218.128.104	268.211.196	240.199.971
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	-32.459.300	-31.406.900
	Giá trị sau điều chỉnh		218.128.104	235.751.896	208.793.071
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		218.128.104	235.751.896	208.793.071
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		218.128.104	235.751.896	208.793.071
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		220.891.024		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1,3%	6,7%	-5,5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		220.891.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		63.889.896	121.300.404	105.275.929
	Số lần điều chỉnh		2	3	2
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 19,9%	5,0% - 22,4%	10,0% - 23,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-38.251.896	-88.841.104	-105.275.929

❖ **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, quy mô diện tích và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- ❖ Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định nằm tiếp giáp mặt tiền đường Bến Vân Đồn và hẻm bê tông rộng khoảng 2m, tương đồng tài sản so sánh 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 chỉ tiếp giáp mặt tiền đường Bến Vân Đồn 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 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- ❖ Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích 533,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 134,9m², 86m², 63m² 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 là khoảng 19,92%, 22,37%, 23,52% về yếu tố quy mô diện tích.
- ❖ Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 có hình dáng lần lượt là cân đối 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 2, 3 khoảng 10% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **220.891.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị là 76,7 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 76,7 \text{ m}^2 \times 220.891.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.650.036.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: 303/18/5A Bến Vân Đồn, phường 02, quận 4, TP Hồ Chí Minh (nay là phường Vĩnh Hội, TP Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	76,70	220.891.000	16.942.339.700
Tổng giá trị làm tròn (VND)				16.942.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 16.942.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười sáu tỷ chín trăm bốn mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.127/25/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.
- 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.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tân Tài



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



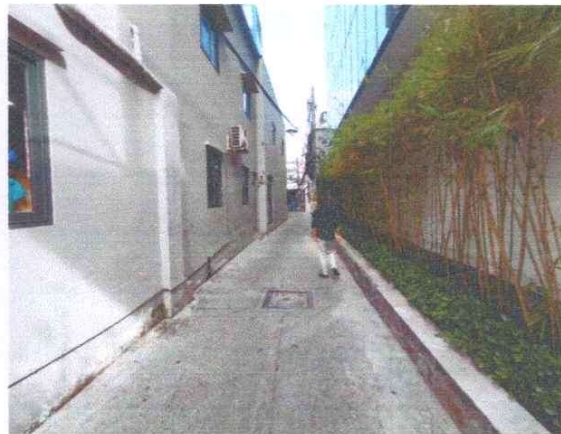
Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



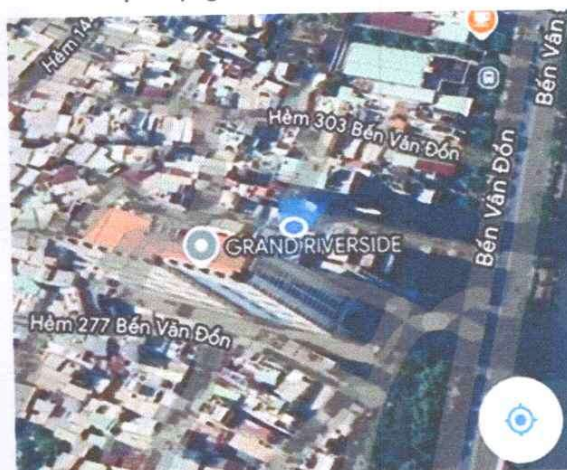
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



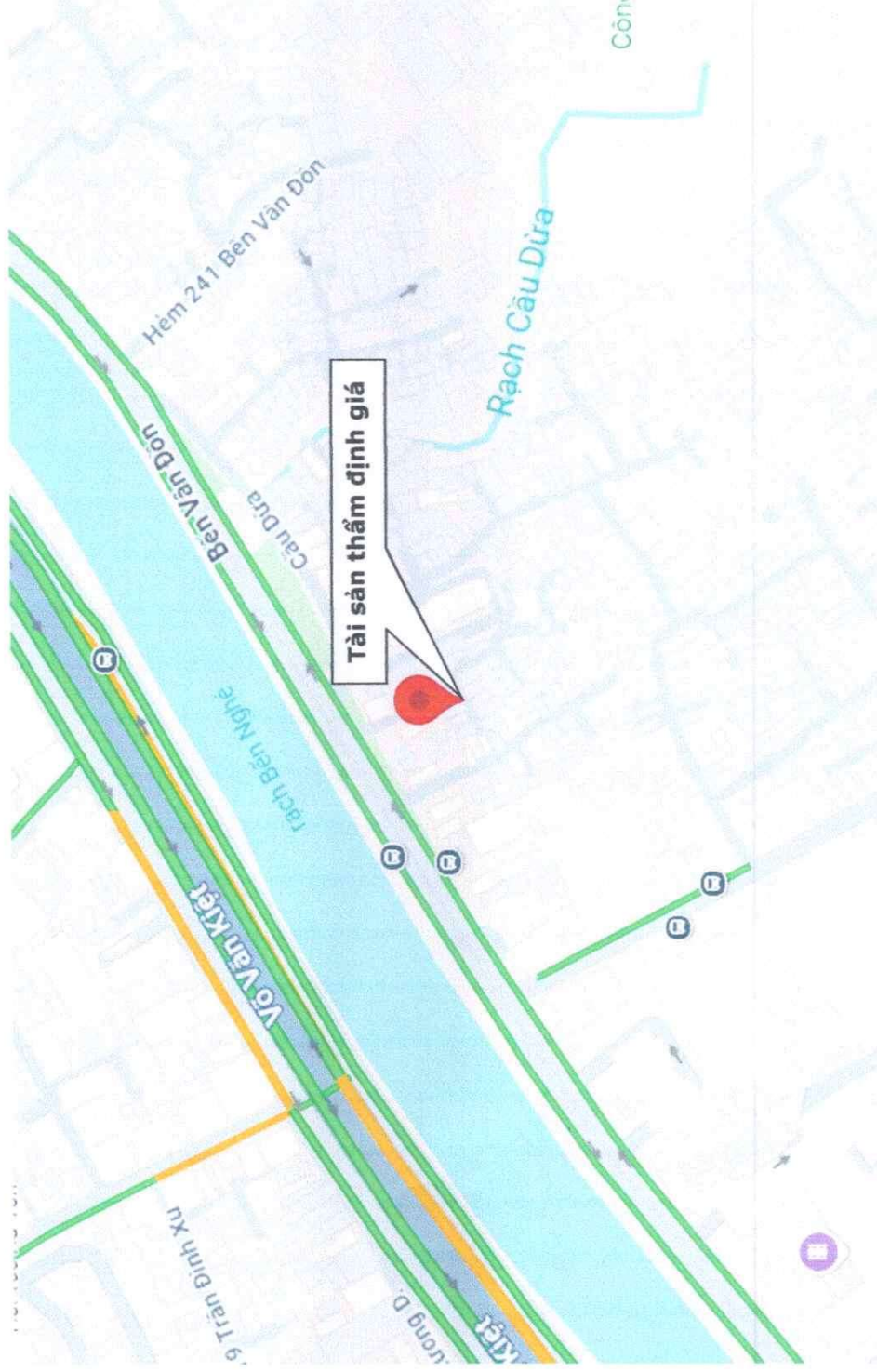
Người hướng dẫn tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

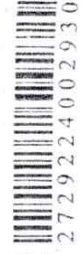
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.758116, 106.694238

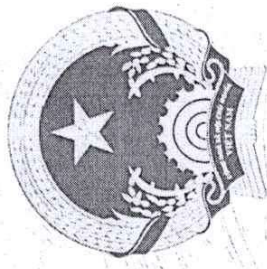


Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Kèm theo GCN này có Tráng bổ sung số: 01	

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.



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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Ông: LA VĂN TỐT
Năm sinh: 1978, CCCD số: 075078000118
Địa chỉ thường trú: 02 Nội khu Mỹ Phú 3A, khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh



DN 258041

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 417, tờ bản đồ số: 3,
- b) Địa chỉ: 290 + 290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh,
- c) Diện tích: 456,6m², (bằng chữ: Bốn trăm năm mươi sáu phẩy sáu mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,
- f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Loại công trình: Văn phòng kết hợp nhà ở

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Văn phòng kết hợp nhà ở	328,7	4691,8	Sở hữu riêng	Cấp 2	-/-

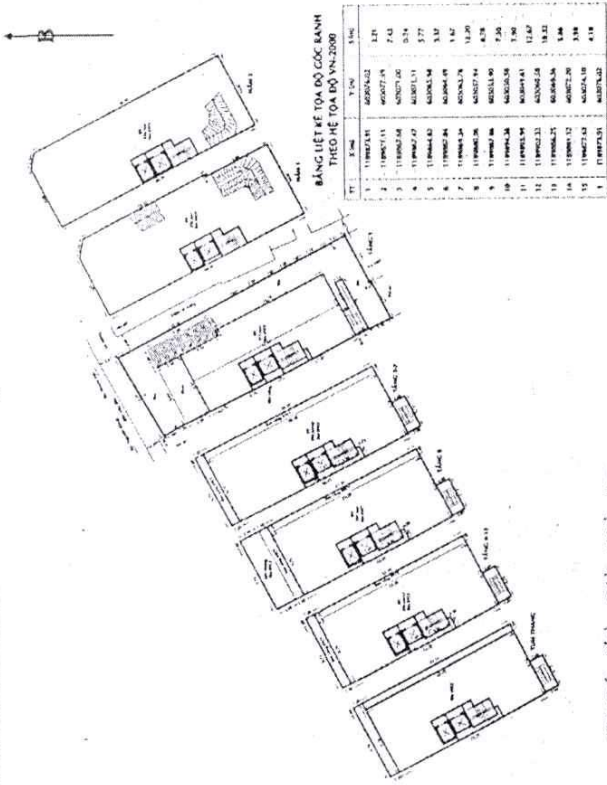
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thửa đất này được gộp thửa từ thửa đất số 17, tờ bản đồ số 3 và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 3
- Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH21797 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 01 tháng 04 năm 2019.
- Giấy chứng nhận này thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00283 do Ủy ban nhân dân Quận 4 cấp ngày 21 tháng 12 năm 2010.

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



GHI CHÚ: Số thửa: 02 bản + 15 ứng + tun

• Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, ban công BTCT, sân thượng BTCT, mái BTCT

• Khu nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sở hữu nhà ở, người sử dụng đất phải chấp hành theo quy định

• Thửa đất thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu cải tạo kết hợp xây dựng mới; lộ giới đường Bến Vân Đồn dự kiến 25,0m (tỷ lệ theo ranh hiện trạng); cần cư dân đô định kèm Quyết định số 883/QĐ- UBND ngày 27/02/2013 của UBND Thành phố

— Ranh giới khu đất

— Ranh giới trước

— Ranh ban công

— Ranh lộ giới, hẻm giới

Phần chi tiết xem Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Do đặc - Tư vấn Kiến ọc lập ngày 02/02/2024

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	

Quận 4, ngày 4.2 tháng 03 năm 2024

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI QUẬN 4

GIÁM ĐỐC



Huỳnh Thị Thiên Trang

Số vào sổ cấp GCN: CN 2 2 1 1 6

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 417

Tờ bản đồ số: 3

Số phát hành GCN: DN258041

Số vào sổ cấp GCN: CN22116

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
12-03-2024 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP TIỀN PHONG - CN AN GIANG, theo hợp đồng thế chấp số 09/2022/HDBD/AGG ngày 29/03/2022, số công chứng 003031 quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Lê Kim Thanh ngày 29/03/2022, (đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 002599.TC.008) Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày 04/01/2023 (đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 002599.TC.009) có thay đổi như sau: Tài sản gắn liền với đất đã hình thành, được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận và tiếp tục thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP TIỀN PHONG - CN AN GIANG.	GIÁM ĐỐC  Huỳnh Thị Thiên Trang 

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: 01

Mẫu số: 01/TB-LPTB



CỤC THUẾ TP. HỒ CHÍ MINH
CHI CỤC THUẾ QUẬN 4

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

Số: LTB2470107-TK0000916/TB-CCT

Quận 4, ngày 03 tháng 3 năm 2024

THÔNG BÁO NỘP TIỀN
Về lệ phí trước bạ nhà, đất

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành;
Căn cứ Luật Phí, lệ phí và các văn bản hướng dẫn thi hành về lệ phí trước bạ;
Căn cứ hồ sơ và Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số: 371 ngày 08 tháng 03 năm 2024 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, hoặc căn cứ hồ sơ của người nộp lệ phí trước bạ.
Chi Cục Thuế Quận 4 xác định và thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất như sau:

I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

- Tên người nộp thuế: **La Văn Tốt**
- Mã số thuế: **8002880040**
- Địa chỉ: **02 Nội khu Mỹ Phú 3A, khu phố 6, phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM**
- Điện thoại: Email:
- Tên đại lý thuế/ hoặc Tổ chức, cá nhân được ủy quyền khai thay (nếu có):
- Mã số thuế:
- Địa chỉ:

II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

- Thông tin về đất
 - Thửa đất số: **417** Tờ bản đồ số: **3**
 - Địa chỉ: **290 + 290B Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, TP Hồ Chí Minh**
 - Số nhà: Toà nhà:
Ngõ/hẻm:
Đường/phố:
Thôn/xóm/ấp:
 - Phường/xã: **Phường 02**
 - Quận/huyện: **Quận 4**
 - Tỉnh/thành phố: **TP Hồ Chí Minh**
 - Loại đất: **Đất ở đô thị**
 - Vị trí theo Bảng giá đất:
 - Đường/đoạn đường/khu vực:
- Bến Vân Đồn/Nguyễn Khoái Đến Cầu Dừa
 - Vị trí thửa đất (1, 2, 3, 4...): **Vị trí 1**
 - Diện tích thửa đất (m2): **456,6 (ĐT đã hoàn thành: 456,6)**
 - Đơn giá đất tính lệ phí trước bạ (đồng/m2): **20.000.000**
- Thông tin về nhà ở, nhà làm việc, nhà sử dụng cho mục đích khác:
 - Loại nhà: **Nhà ở riêng lẻ**
Cấp nhà: **Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc - Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc khác**
Hạng nhà: **7 < số tầng ≤ 15 Có 2 tầng hầm**
 - Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà: **100**

2.3. Diện tích xây dựng (m2):

2.4. Diện tích sàn xây dựng (m2): 4.691,8 (DT đã hoàn thành: 517,2)

2.5. Đơn giá một mét vuông sàn nhà tính lệ phí trước bạ (đồng/m2): 12.006.133

III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ [(1) = (1.1) + (1.2)]: 50.120.802.822 đồng

1.1. Đất [(1.1 = 1.5 x 1.6)]:

1.2. Nhà [(1.2 = 2.2 x 2.4 x 2.5)]: 50.120.802.822 đồng

2. Số tiền lệ phí trước bạ phải nộp: $50.120.802.822 \times 0,5\% = 250.604.014$ đồng

3. Miễn lệ phí trước bạ:

3.1. Lý do miễn:

3.2. Số tiền được miễn:

4. Số tiền lệ phí trước bạ còn phải nộp [(4)=(2)-(3.2)]: 250.604.014 đồng

(Viết bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn không trăm mười bốn đồng)

5. Thời hạn nộp tiền: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo này.

IV. THÔNG TIN NỘP NGÂN SÁCH (Người nộp thuế, ngân hàng, kho bạc nhà nước phải ghi đầy đủ các thông tin dưới đây trên chứng từ nộp tiền khi nộp tiền vào ngân sách nhà nước)

1. Tên người nộp thuế: La Văn Tốt

2. Mã số thuế: 8002880040

3. Tài khoản thu ngân sách nhà nước của kho bạc nhà nước: KBNN Quận 4 - TP Hồ Chí Minh mở tại ngân hàng:

Thứ 2 đến Thứ 6: Điểm thu Ngân hàng Công thương VN (Vietin) - 37/13 Đoàn Như Hải, P.12, Q.4

Sáng Thứ 7: Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sài Gòn - PGD Khánh Hội - 192-194 Khánh Hội P.6- Quận 4

4. Tên cơ quan quản lý thu: Chi Cục Thuế Quận 4, Mã cơ quan quản lý thu: 1056284

5. Tên chương: Hộ gia đình, cá nhân, Mã chương: 757

6. Tên nội dung kinh tế (Tiểu mục): Lệ phí trước bạ nhà đất, Mã tiểu mục: 2801

7. Tên địa bàn hành chính: Quận 4, Mã địa bàn hành chính: 773

8. Mã định danh hồ sơ/mã hồ sơ: LTB2470107-TK0000916

Trường hợp người nộp thuế chậm nộp tiền lệ phí trước bạ vào ngân sách nhà nước sau thời hạn nộp theo thông báo này thì ngoài số tiền lệ phí trước bạ phải nộp, người nộp thuế phải tự xác định số tiền chậm nộp (= số ngày chậm nộp x 0,03%/ngày); nộp đầy đủ tiền lệ phí trước bạ phải nộp và tiền chậm nộp vào ngân sách nhà nước.

Nếu có vướng mắc, đề nghị người nộp thuế liên hệ với Chi Cục Thuế Quận 4 theo số điện thoại: 39349191-111, địa chỉ: 37/13 Đoàn Như Hải, P.13, Q.4, TP.HCM để được hướng dẫn cụ thể.

Chi Cục Thuế Quận 4 thông báo để người nộp thuế được biết và thực hiện. **PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- La Văn Tốt;

- Các bộ phận liên quan;

- Lưu: VT, bộ phận ban hành TB.

CHI CỤC TRƯỞNG



Trần Thanh Dân