

☞ Số chứng thư: 012/2025/A.163 (Số hợp đồng: A.183/25/SaigonPA/HĐ)

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty Cổ phần giấy MH

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

☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất 602, tờ bản đồ 20, địa chỉ: phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

☞ Ngày phát hành chứng thư: 29/9/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần giấy MH

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.183/25/SaigonPA/HĐ ngày 24/9/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần giấy MH;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.163 ngày 29/9/2025 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.163 ngày 29/9/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YẾU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : CÔNG TY CỔ PHẦN GIẤY MH
- Địa chỉ : 125/13 Tây Lân, Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0317636771

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất thửa đất 602, tờ bản đồ 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 9/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 26/9/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN 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 tử thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận tử chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất 602, tờ bản đồ 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	111,00	229.118.000	25.432.098.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	397,20		2.918.492.000
Tổng giá trị (VND)				28.350.590.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): **28.351.000.000 VND.**
Bảng chữ: Hai mươi tám tỷ ba trăm năm mươi một triệu đồng.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GON

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

SAIGON PA

350951

CÔNG
TNHI
AM DIN
AIIG
AN-TI

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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản 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.183/25/SaigonPA/HD. 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 thu nộp trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 giữ 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 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.
- 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 giá định, giá 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 và tổ thẩm định giá 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giá thiết, giá 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 giá 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 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 được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GON

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

- Đối với phần diện tích đất thuộc ranh lộ giới (nếu có), giá đất được xác định theo giá Nhà nước. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất ở do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 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

TUQ. CTHĐTƯ KIỂM GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trần Nam Sơn

ThS. Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



SAIGON PA

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 : CÔNG TY CỔ PHẦN GIẤY MH
- Địa chỉ : 125/13 Tây Lân, Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0317636771

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất 602, tờ bản đồ 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho 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 9/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 26/9/2025.

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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cấp nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- 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 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.183/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/9/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần giấy MH;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 000202, có số vào sổ cấp GCN: CS 17268 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/05/2022;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất 602, tờ bản đồ 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 602, tờ bản đồ số 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa nội bộ Khu phố Hưng Phước 3 rộng khoảng 10,0m (bao gồm 2 bên lề). Cách mặt tiền Phạm Văn Nghị khoảng 60,0m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo Giấy chứng nhận là: 111,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6,0m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng không đúng với hiện trạng được cấp trong Giấy chứng nhận.
- Số tầng: Qua sự khảo sát thực tế, hiện trạng là nhà 5 tầng + 1 lửng không phù hợp với hồ sơ pháp lý được cung cấp. Saigon PA đã đề nghị khách hàng cung cấp tài liệu thể hiện tính pháp lý về quyền sở hữu của tài sản theo hiện trạng thực tế nhưng đến nay vẫn chưa được cung cấp. Do đó, Saigon PA tạm tính giá trị công trình xây dựng trên đất theo Giấy chứng nhận.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy chứng nhận : 397,2m².
- Kết cấu xây dựng: Kết cấu khung BTCT, tường xây bao gạch, sàn, mái BTCT đổ tại chỗ.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt;
 - + Tường chưa xuất hiện lớp bong tróc;
 - + Nền nhà ở mức tốt;
 - + Mái đổ BTCT không có dấu hiệu rạn nứt.

Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	10	90	9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	10	90	16,2
Nền,sàn	16	10	90	14,4
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	10	90	12,6
Tổng cộng	58			52,2
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				90,00%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo Quyết định số 6692/QĐ-UBND được UBND Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 28/12/2012 về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị Nam Thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới.

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản là dồi dào đối với nhóm tài sản có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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 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 xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế 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 tại Thửa đất 602, tờ bản đồ 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

❖ 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 7/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 7/2025
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	Đường nội bộ khu phố Hưng Phước 3, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ khu phố Hưng Phước 1, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ khu phố Hưng Phước 3, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ khu phố Hưng Gia 2, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	6,0m	6,0m	12,0m
7	Quy mô diện tích	111,0m	111,0m2	111,0m2	302,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		27.000.000.000	27.600.000.000	87.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		24.300.000.000	27.600.000.000	78.300.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng	1 trệt, 1 lửng, 3 lầu	Đất trống	1 trệt, 3 lầu	1 trệt, 1 lầu
	Diện tích sàn sử dụng	397,20	0,0	396,0	543,6
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	2.909.675.261	4.281.534.936
15	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		218.919.000	222.435.000	245.094.000
16	Thông tin tham chiếu		Bắc Phạm 0932.424.238	Anh Long 0902.777.655	Anh Hào 0948.479.045

❖ **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)		218.919.000	222.435.000	245.094.000
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
2	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	245.094.000
	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%
3	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	245.094.000
	Vị trí	Đường nội bộ khu phố Hưng Phước 3, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ khu phố Hưng Phước 1, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ khu phố Hưng Phước 3, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	Đường nội bộ khu phố Hưng Gia 2, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	245.094.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	6,0m	6,0m	12,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-6,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-14.705.640
5	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	230.388.360
	Quy mô diện tích	111,0m2	111,0m2	111,0m2	302,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	6,37%
	Mức điều chỉnh		0	0	15.612.488
	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	246.000.848
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)	Đường nhựa rộng 10m (đã bao gồm 2 bên lề)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
7	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	246.000.848
	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	246.000.848
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
C	Giá trị sau điều chỉnh		218.919.000	222.435.000	246.000.848
	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		218.919.000	222.435.000	246.000.848
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		218.919.000	222.435.000	246.000.848
C1	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4%	-3%	7%
C2	Nhận định mức giá chi dẫn (VND/m ²)		229.118.283		
D	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	30.318.128
E	Số lần điều chỉnh		0	0	2
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	6,0% - 6,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	906.848

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,0m, 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 3 khoảng 6,0% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 111,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích khoảng 302,0m², kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 6,37% 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 **229.118.000 VND/m²**.

Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở là 111,0m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 111,0\text{m}^2 \times \mathbf{229.118.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{25.432.098.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- 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 chuyên 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 (m²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	397,2	90,00%	8.164.072	2.918.492.459
Tổng giá trị làm tròn (VND)					2.918.492.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và 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)
1	Thửa đất 602, tờ bản đồ 184, địa chỉ: phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	111,00	229.118.000	25.432.098.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	397,20		2.918.492.000
Tổng giá trị (VND)				28.350.590.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 28.351.000.000 VND.

Bảng chú: Hai mươi tám tỷ ba trăm năm mươi một 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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.183/25/SaigonPA/HD. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

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

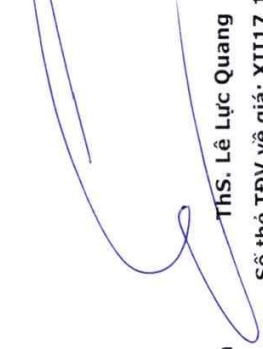
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUO CTHĐTƯ KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHỦ NICH HẾTV



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang



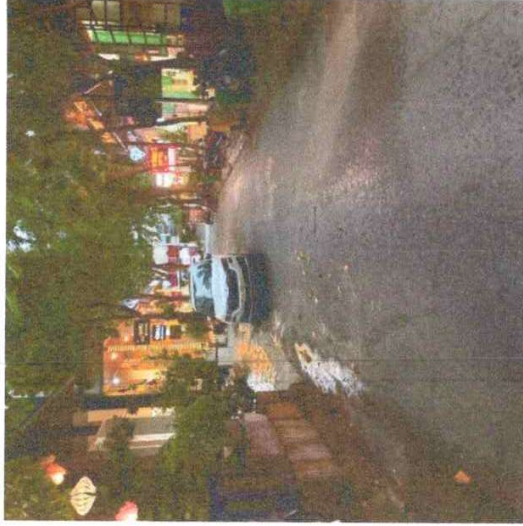
Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất 602, tờ bản đồ 20, địa chỉ: phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



Đường trước tài sản



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất 602, tờ bản đồ 20, địa chỉ: phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Văn phòng



Hành lang

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất 602, tờ bản đồ 20, địa chỉ: phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



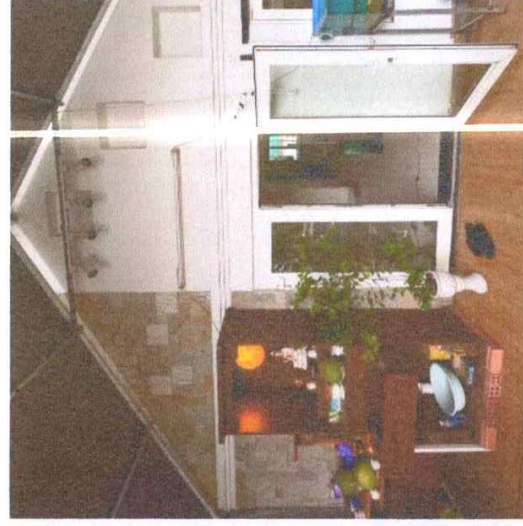
Phòng làm việc



Phòng cho thuê



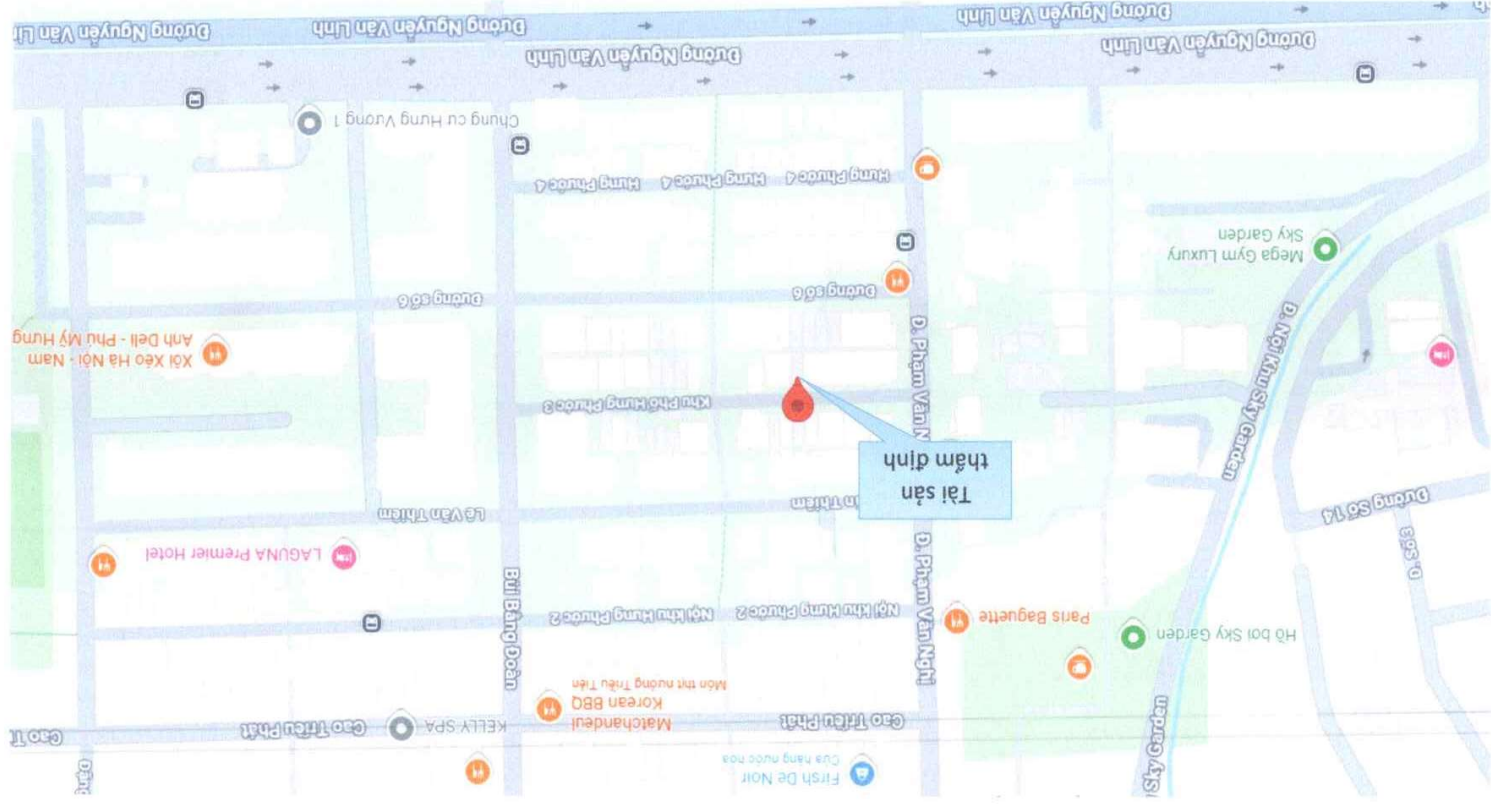
Sân thượng



Sân thượng

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất 602, tờ bản đồ 20, địa chỉ: phường Tân Phong, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



DB 000202

Ông: Vũ Thu Ngọc Thanh
Năm sinh: 1979, CMND số: 271414094
Địa chỉ thường trú: 8/9 KP3, phường Bưởi Long, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẦN LIÊN VỚI ĐẤT

GIẤY CHỨNG NHẬN



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

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

05-08-2025
GIẤM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Oai

* Đối tên phường Tân Phong, Quận 7 thành phường Tân Hưng.
* Tăng cho ông PHAN NHƯÂN MINH, CCCD số 079204010419- theo hồ sơ số 017445.TA.003.

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

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.

2749022000430

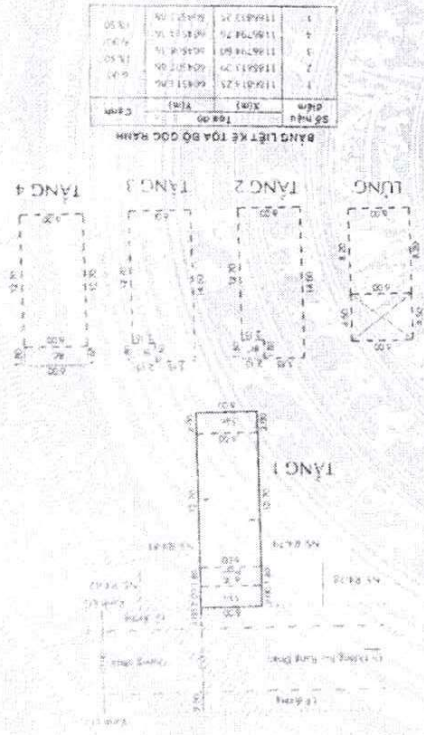
Số vào sổ cấp: CCN: CS. 172/18



GIÁM ĐỐC CHI NHẠNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI QUẬN 7
TỔNG GIÁM ĐỐC
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 12 năm 2022

- II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
1. Thửa đất
- a) Thửa đất số: 602
Tờ bản đồ số: 20.
- b) Địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
c) Diện tích: 111 m². (Bảng chữ: Một trăm mười một mét vuông).
- d) Hình thức sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- e) Thời hạn sử dụng: 50 năm.
- f) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất.
2. Nhà ở
- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ.
- b) Diện tích xây dựng: 87 m².
- c) Diện tích sàn: 397,2 m².
- d) Cấp (Hạng): -/-.
- e) Thời hạn sử dụng: -/-.
3. Công trình xây dựng khác: -/-.
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.
5. Cây lâu năm: -/-.
6. Ghi chú:
- * Giấy chứng nhận này được cấp do nhân dân cho và bổ sung về tài sản gắn liền với đất, thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BE 001962, số vào sổ CH04069 và số phát hành BE 001961, số vào sổ CH04068 do UBND Quận 7 cấp ngày 03/8/2011.

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



BẢNG LIỆT KÊ TỌA ĐỘ CÁC RÀNH

Số nhà	Tọa độ	Điểm	X (m)	Y (m)	Cấp
1	11561.525	Điểm 1	604.17	6.37	1
2	11561.525	Điểm 2	604.17	13.50	2
3	11561.525	Điểm 3	604.17	20.63	3
4	11561.525	Điểm 4	604.17	27.75	4
5	11561.525	Điểm 5	604.17	34.88	5
6	11561.525	Điểm 6	604.17	42.00	6

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

C 3 - 94 - 2023

GIÁM ĐỐC

* Chuyển nhượng cho ông TÔ NGÀ CHAY, CCCD số 079055000201.

Theo hồ sơ số 000430.CN.002.