

- Số chứng thư: 012/2025/A.194 (Số hợp đồng: A.224/25/SaigonPA/HĐ)**
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Vũ Đức Minh Khang**
- Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất
- Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ)
- Ngày phát hành chứng thư: 10/11/2025**

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Vũ Đức Minh Khang

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.224/25/SaigonPA/HD ngày 06/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Vũ Đức Minh Khang;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.194 ngày 10/11/2025 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.194 ngày 10/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ông Vũ Đức Minh Khang
- Địa chỉ: Căn hộ W1-29.03+30.03 Chung cư Sunrise City Central, 25 Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 56, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN: Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ: 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 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 06/11/2025.

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. 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.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

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 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ)	1117,0		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ có thời hạn đến ngày 11/10/2052	1117,0	26.499.000	29.599.383.000
Tổng giá trị (VND)				29.599.383.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 29.599.383.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ năm trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi ba ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.224/25/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.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giá định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá
- 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 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 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.
- 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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 Vũ Đức Minh Khang
- Địa chỉ : Căn hộ W1-29.03+30.03 Chung cư Sunrise City Central, 25 Nguyễn Hữu Thọ, khu phố 56, Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ).

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 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 06/11/2025.

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, cập 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 từ 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;
- Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố Cần Thơ về Quy định bảng giá đất định kỳ 05 năm (2020-2024);
- Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND Thành phố Cần Thơ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024);

- Quyết định số 1542/QĐ-UBND ngày 09/07/2024 của UBND Thành phố Cần Thơ, ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.224/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Vũ Đức Minh Khang;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AA 01294188, sổ vào sổ cấp GCN: CN 3375 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ cấp ngày 14/04/2025.
- Công văn số 1662/UBND ngày 11/06/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Cái Răng về cung cấp thông tin quy hoạch thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Quận Cái Răng.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp một mặt đường Lê Tấn Quốc (đường nhựa rộng khoảng 16m (bao gồm vỉa hè)) và một mặt giáp hẻm kỹ thuật rộng khoảng 1,5 m; tài sản cách đường số 1 khoảng 60 m, tài sản cách đường số Quốc Lộ 91B khoảng 100 m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 1117 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 22 m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 11/10/2052 (còn lại khoảng 26,92 năm)
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống.

3.1.3. Quy hoạch

- Căn cứ theo Công văn số 1662/UBND ngày 11/06/2025 của Ủy ban nhân dân Quận Cái Răng, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Khi xây dựng công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu cụ thể sau:
 - + Loại công trình: Phức hợp cao tầng đa chức năng;
 - + Tầng cao xây dựng công trình: từ 03-17 tầng;
 - + Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;
 - + Khoảng lùi xây dựng công trình: $\geq 3m$;
- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ (tham khảo trên trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/>)

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 khá khan hiếm đối với các tài sản thẩm định là đất thương mại, dịch vụ có các đặc điểm tương đồng với tài sản thẩm định giá.

- 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 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 thương mại dịch vụ

❖ 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 T11/2025	Rao bán T10/2025	Rao bán T11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	TMD	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường Lê Tấn Quốc, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; bên hông giáp hẻm kĩ thuật rộng khoảng 1,5m; cách QL 91B khoảng 100m	Đường Lê Tấn Quốc, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; phía sau giáp hẻm kĩ thuật rộng khoảng 1,2m; cách QL 91B khoảng 140m	Hai mặt giáp đường Lê Tấn Quốc và Đường số 15, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; bên hông giáp hẻm kĩ thuật rộng khoảng 1,2m; cách QL 91B khoảng 650m	Đường Lê Tấn Quốc, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; phía sau giáp hẻm kĩ thuật rộng khoảng 1,2m; cách QL 91B khoảng 100m
6	Chiều rộng mặt tiền	22,0m	4,0m	17,21m	5,20m
7	Quy mô diện tích	1117,0m ²	60,0m ²	94,8m ²	78,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
10	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	26,92	70	70	70
11	Giá rao bán (VND)		4.600.000.000	4.200.000.000	5.000.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.910.000.000	4.116.000.000	4.800.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 4 tầng	Nhà trệt	Nhà 4 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		218,8	94,8	280,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.486.430.928	324.868.527	1.783.309.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		90.450.000	142.911.000	117.585.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		38.885.000	38.483.000	37.168.000
17	Thông tin tham chiếu		Vũ Tường 0888911250	Chị Trần 0943439339	Anh An 0907386736

❖ **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)		38.885.000	38.483.000	37.168.000
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		38.885.000	38.483.000	37.168.000
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		38.885.000	38.483.000	37.168.000
3	Vị trí	Đường Lê Tấn Quốc, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; bên hông giáp hẻm kỹ thuật rộng khoảng 1,5m; cách QL 91B khoảng 100m	Đường Lê Tấn Quốc, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; phía sau giáp hẻm kỹ thuật rộng khoảng 1,2m; cách QL 91B khoảng 140m	Hai mặt giáp đường Lê Tấn Quốc và Đường số 15, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; bên hông giáp hẻm kỹ thuật rộng khoảng 1,2m; cách QL 91B khoảng 650m	Đường Lê Tấn Quốc, Phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ; phía sau giáp hẻm kỹ thuật rộng khoảng 1,2m; cách QL 91B khoảng 100m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-1.924.150	0
	Giá trị sau điều chỉnh		38.885.000	36.558.850	37.168.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	22,0m	4,0m	17,21m	5,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,00%	3,19%	11,20%
	Mức điều chỉnh		4.666.200	1.227.608	4.162.816
	Giá trị sau điều chỉnh		43.551.200	37.786.458	41.330.816
5	Quy mô diện tích	1117,0m ²	60,0m ²	94,8m ²	78,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-30,20%	-29,21%	-29,69%
	Mức điều chỉnh		-11.743.270	-11.240.884	-11.035.179
	Giá trị sau điều chỉnh		31.807.930	26.545.573	30.295.637
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.807.930	26.545.573	30.295.637
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Không cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	1.924.150	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.807.930	28.469.723	30.295.637
8	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	26,92	70	70	70
	Mức điều chỉnh		-3.692.571	-3.692.571	-3.692.571
	Giá trị sau điều chỉnh		28.115.359	24.777.152	26.603.066
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		28.115.359	24.777.152	26.603.066
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		26.498.526		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6%	-6%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		26.499.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		20.102.041	20.009.363	18.890.566
	Số lần điều chỉnh		2	4	2
	Biên độ điều chỉnh		12,0% - 30,2%	3,2% - 29,2%	11,2% - 29,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-10.769.641	-13.705.848	-10.564.934

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Lê Tấn Quốc, cách Quốc lộ 91B khoảng 100m. Trong khi đó tài sản so sánh 2 có một mặt tiếp giáp đường Lê Tấn Quốc và một mặt tiếp giáp đường số 15, cách Quốc lộ 91B khoảng 650m 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 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 22 m. Trong khi đó tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4 m; 17,21 m; 5,2 m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 12%; 3,19%; 11,2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích 1117 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có diện tích lần lượt khoảng 60 m²; 94,8 m²; 78 m² nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 30,2%; 29,21%; 29,69% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có hình dáng không cân đối nên 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 2 khoảng 5% về yếu tố hình dáng.
- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng đất còn lại khoảng 26,92 năm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều có thời hạn sử dụng đất 70 năm nên 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 3.692.571 VND/m² về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

❖ **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 **26.499.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thương mại dịch vụ có thời hạn đến ngày 11/10/2052 là 1117 m²:

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 1117 \text{ m}^2 \times 26.499.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{29.599.383.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

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 822, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: KDC lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ (nay là phường Cái Răng, Tp. Cần Thơ)	1117,0		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ có thời hạn đến ngày 11/10/2052	1117,0	26.499.000	29.599.383.000
Tổng giá trị (VND)				29.599.383.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 29.599.383.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ năm trăm chín mươi chín triệu ba trăm tám mươi ba ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.224/25/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.
- 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá
- 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 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 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường trước tài sản thẩm định giá



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Hẻm kỹ thuật tiếp giáp tài sản



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



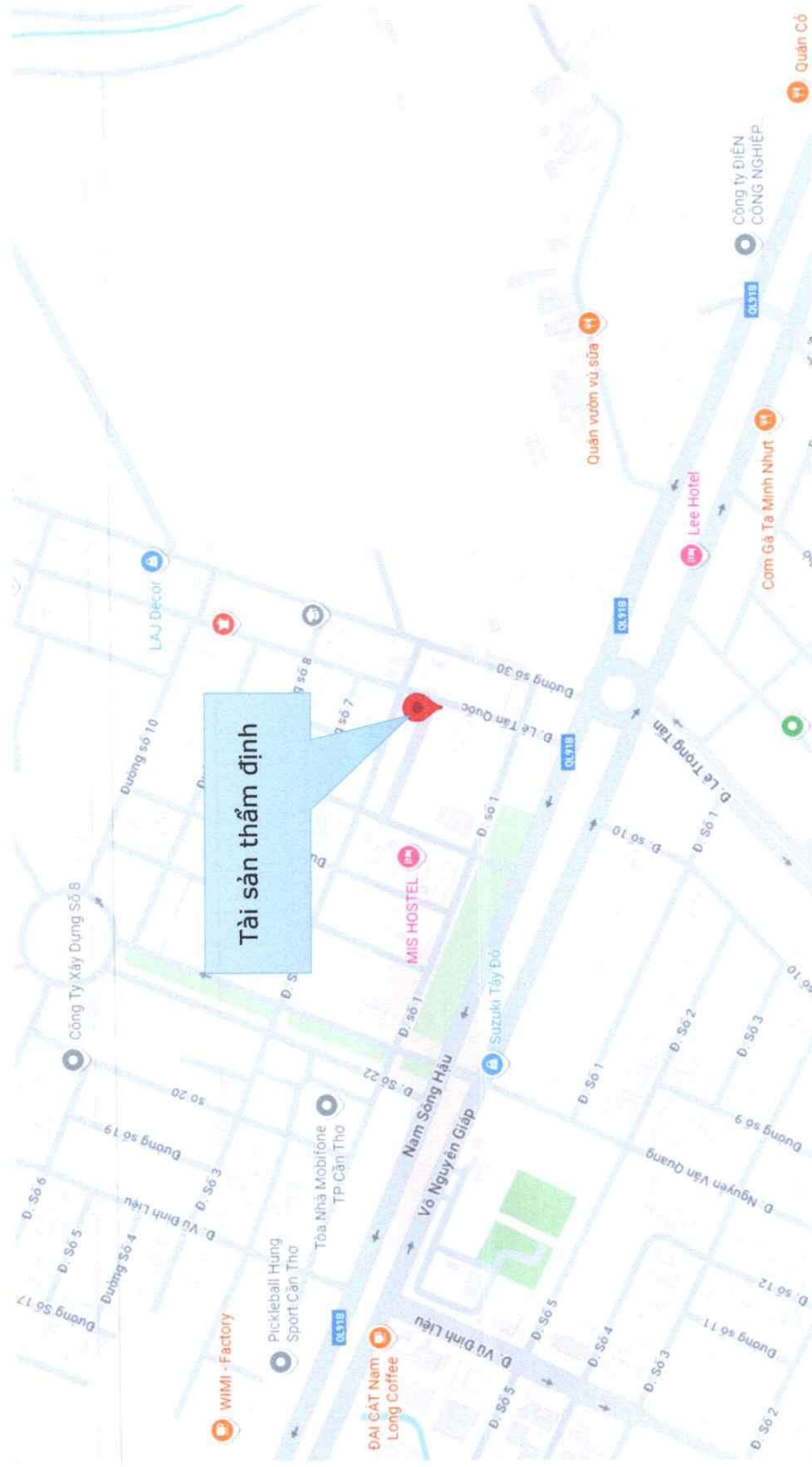
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

The map shows a section of Hanoi, Vietnam. A red pin marks the location of the 'Tài sản thẩm định' (Asset Valuation) office, with a blue callout box pointing to it. The office is located near the intersection of Đường số 10 and Đường số 30. Other landmarks and streets visible include:

- Streets:** Đường số 10, Đường số 30, Đường số 1, Đường số 2, Đường số 3, Đường số 4, Đường số 5, Đường số 6, Đường số 7, Đường số 8, Đường số 9, Đường số 11, Đường số 12, Đường số 13, Đường số 14, Đường số 15, Đường số 16, Đường số 17, Đường số 18, Đường số 19, Đường số 20, Đường số 21, Đường số 22, Đường số 23, Đường số 24, Đường số 25, Đường số 26, Đường số 27, Đường số 28, Đường số 29, Đường số 31, Đường số 32, Đường số 33, Đường số 34, Đường số 35, Đường số 36, Đường số 37, Đường số 38, Đường số 39, Đường số 40, Đường số 41, Đường số 42, Đường số 43, Đường số 44, Đường số 45, Đường số 46, Đường số 47, Đường số 48, Đường số 49, Đường số 50.
- Landmarks and Points of Interest:** Công Ty Xây Dựng Số 8, Công Ty Điện Công Nghiệp, Lee Hotel, Com Gà Tạ Minh Nhứt, Quán vườn vũ sữa, MIS HOSTEL, Suzuki Tây Đô, Nam Sông Hậu, Võ Nguyên Giáp, Đại Cát Nam Long Coffee, WIMI - Factory, Pickleball Hùng Sport Cần Thơ, Tòa Nhà Mobifone TP Cần Thơ, LAJ Decor.





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



GIẤY CHỨNG NHẬN

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

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Ông Nguyễn Bình Quốc, CC: 092078015027

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 822; tờ bản đồ số: 6,

b. Diện tích: 1117,0m²,

c. Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD),

d. Thời hạn sử dụng: 11/10/2052,

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

e. Địa chỉ: Khu dân cư lô số 49, Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ.

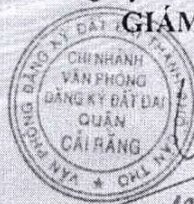
3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Cái Răng, ngày 11. tháng 11. năm 2025

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

QUẬN CÁI RĂNG

GIÁM ĐỐC

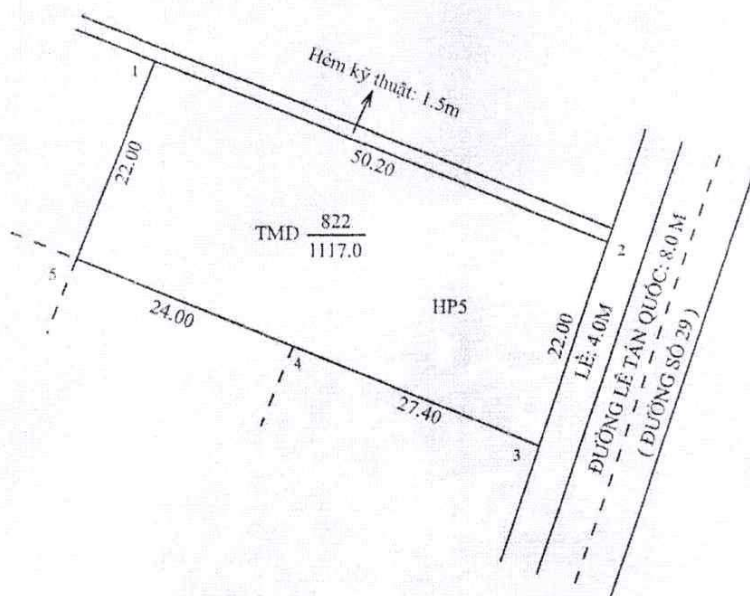


Nguyễn Văn Sơn

AA 01294188

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

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



BẢNG LIỆT KÊ TOA ĐỘ

Số liệu định thửa	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	1107091.400	586601.970	50.20
2	1107072.580	586618.510	22.00
3	1107051.740	586641.420	27.40
4	1107062.010	586616.910	24.00
5	1107071.600	586593.760	22.00
1	1107091.400	586601.970	22.00

5. Ghi chú: -/-

6. 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

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 33 F5.....

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.

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG**

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

Số: 1662/UBND

Cái Răng, ngày 11 tháng 6 năm 2025

V/v cung cấp thông tin về quy hoạch
xây dựng thuộc thẩm quyền của Ủy
ban nhân dân quận Cái Răng.

Kính gửi: ông Nguyễn Bình Quốc

Ngày 05/6/2025 Bộ phận tiếp nhận và Trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân quận Cái Răng có tiếp nhận hồ sơ đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng của ông Nguyễn Bình Quốc, cư ngụ tại số 39A, đường A9, khu vực 8, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 3374/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng về việc Ủy quyền phòng Quản lý đô thị quận (nay là phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) giải quyết một số thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận Cái Răng,

Xét Tờ trình số 427/TTr-KTHTĐT ngày 10 tháng 6 năm 2025 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị quận về cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng,

Qua rà soát quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận thông tin về quy hoạch xây dựng tại thửa đất số 822, tờ bản đồ số 6, đường Lê Tấn Quốc (đường số 29) khu dân cư lô số 49, khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, như sau:

Căn cứ Quyết định số 389/QĐ-UBND ngày 14 tháng 02 năm 2008 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư lô số 49 thuộc Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 1522/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư lô số 49 thuộc Khu đô thị mới Nam sông Cần Thơ, phường Hưng Phú, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 3592/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các khu đất đa chức năng trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư lô số 49 thuộc khu đô thị Nam Cần Thơ, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ,

Thửa đất số 822, tờ bản đồ số 6, đường Lê Tấn Quốc thuộc quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư lô số 49, khu đô thị Nam Cần Thơ, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Khi xây dựng công trình phải đảm bảo các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Loại công trình: Phức hợp cao tầng đa chức năng;
- Tầng cao xây dựng công trình: từ 03-17 tầng;
- Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;
- Khoảng lùi xây dựng công trình: $\geq 3m$;

Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đến ông Nguyễn Bình Quốc được biết./.

(Thông tin liên quan đến quy hoạch trong công văn này được rà soát tại thời điểm cung cấp, có thể thay đổi khi cơ quan có thẩm quyền ban hành, điều chỉnh)

Nơi nhận:

- Như trên;
- PKTHT & DT quận;
- Lưu: VP.

**TUQ. CHỦ TỊCH
TRƯỞNG PHÒNG KINH TẾ,
HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ**



Nguyễn Quốc Huân