

- ☞ **Số chứng thư:** 012/2025/A.197 (**Số hợp đồng:** A.201/25/SaigonPA/HĐ)
- ☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal
- ☞ **Địa chỉ:** 83 Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM.
- ☞ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp. HCM).
- ☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 06/10/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.201/25/SaigonPA/HĐ ngày 01/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.197 ngày 06/10/2025 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.197 ngày 06/10/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal
- Địa chỉ: 83 Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM.
- Mã số thuế: 3301643761

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, TP HCM.

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 tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐDC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 01/10/2025.

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.
- Đối với công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ 76 Lê Văn Sỹ, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng công trình xây dựng phù hợp với các đặc điểm được cập nhật tại mục "III-Tài sản gắn liền với đất" của Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN H01518 do UBND Quận Phú Nhuận cấp ngày 06/11/2006. Tuy nhiên, công trình xây dựng được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phải Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất). Giá trị công trình được ước tính trong điều kiện giá định chủ tài sản được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.



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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp. HCM)	94,90		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	61,49	270.286.000	16.619.886.140
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	33,41	198.500.000	6.631.885.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	304,50		1.745.896.425
Tổng giá trị (VND)				24.997.667.565

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 24.997.668.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi tám 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.201/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tính theo 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. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. 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 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

TUỔI. CHỖ ĐÓNG CHỮ KIỂM GIÁM ĐỐC
P. CHU TỊCH HDTV



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

- 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 sửa 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 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 thành phố Hồ Chí Minh quyết định 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.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.201/25/SaigonPA/HĐ ngày 01/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: H01518 do UBND quận Phú Nhuận, Tp. HCM cấp ngày 06/11/2006.

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 số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp. HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp. HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Lê Văn Sỹ (đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm vỉa hè)), tài sản cách đường Mai Văn Ngọc khoảng 70 m, tài sản cách đường Huỳnh Văn Bánh và đường Trần Hữu Trang khoảng 130 m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 94,9 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài lộ giới: 61,49 m²
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông: 33,41 m² (Căn cứ theo Quyết định 1419/QĐ-UBND của UBND Tp. HCM, về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 10-11-12-13-14, quận Phú Nhuận đã phê duyệt ngày 22/03/2013).
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 3,8m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng đất Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà 4 tầng + lửng + sân thượng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Quy mô/Số tầng: nhà 4 tầng + lửng + sân thượng.
- Diện tích xây dựng: 88 m².
- Tổng diện tích sử dụng: 304,5 m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang để trống.

- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Tường ở mức trung bình, lớp sơn một số chỗ bong tróc, một số chỗ bị thấm nước.
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức trung bình.
- **Chất lượng còn lại của phần 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	32	68	6,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	36	64	11,52
Nền,sàn	16	34	66	10,56
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	37	63	8,82
Tổng cộng	58			37,7
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,00%

3.1.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: Đất giao thông và đất nhà ở hiện hữu căn cứ theo Quyết định 1419/QĐ-UBND của UBND Tp. HCM, về Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 10-11-12-13-14, quận Phú Nhuận đã phê duyệt ngày 22/03/2013.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản dồi dào đối với tài sản là đất ở 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. 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.
- Đối với công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ 76 Lê Văn Sỹ, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng công trình xây dựng phù hợp với các đặc điểm được cập nhật tại mục "III-Tài sản gắn liền với đất" của Giấy chứng nhận có số vào sổ cấp GCN H01518 do UBND Quận Phú Nhuận cấp ngày 06/11/2006. Tuy nhiên, công trình xây dựng được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phải Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất). Giá trị công trình được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp. HCM).

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới

❖ 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 02/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 09/2025

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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	76 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường 11, Tp. HCM)	193 Lê Văn Sỹ, phường 14, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường Phú Nhuận, Tp. HCM)	340 đường Lê Văn Sỹ, phường 2, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường Cầu Kiệu, Tp. HCM)	189A Lê Văn Sỹ, phường 13, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường Phú Nhuận, Tp. HCM)
6	Chiều rộng mặt tiền	3,80m	3,85m	7,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	94,90m ²	94,8m ²	213,9m ²	56,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm sau khoảng 4m	Đường nhựa
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)		29.000.000.000	59.000.000.000	21.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		27.550.000.000	56.050.000.000	17.850.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 2 tầng	Nhà 4 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		241,7	287,9	167,7
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.382.789.870	1.647.047.479	1.257.389.445

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		276.025.000	254.303.000	293.675.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Tuấn 0373533922	Anh Hậu 0901444386	Anh Thư 0915055522

❖ **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)		276.025.000	254.303.000	293.675.000
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		276.025.000	254.303.000	293.675.000
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		276.025.000	254.303.000	293.675.000
3	Vị trí	76 Lê Văn Sỹ, phường 11, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường 11, Tp. HCM)	193 Lê Văn Sỹ, phường 14, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường Phú Nhuận, Tp. HCM)	340 đường Lê Văn Sỹ, phường 2, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường Cầu Kiệu, Tp. HCM)	189A Lê Văn Sỹ, phường 13, quận Phú Nhuận, Tp. HCM (nay là phường Phú Nhuận, Tp. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		276.025.000	254.303.000	293.675.000
4	Chiều rộng mặt tiền	3,80m	3,85m	7,0m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,20%	0,00%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh		0	-8.137.696	0
	Giá trị sau điều chỉnh		276.025.000	246.165.304	293.675.000
5	Quy mô diện tích	94,90m2	94,8m2	213,9m2	56,5m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,90%	-7,68%
	Mức điều chỉnh		0	30.262.057	-22.554.240
	Giá trị sau điều chỉnh		276.025.000	276.427.361	271.120.760
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa và hẻm sau khoảng 4m	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-12.715.150	0
	Giá trị sau điều chỉnh		276.025.000	263.712.211	271.120.760
7	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		276.025.000	263.712.211	271.120.760
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		276.025.000	263.712.211	271.120.760
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		276.025.000	263.712.211	271.120.760
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		270.285.990		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	-2%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		270.286.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	51.114.903	22.554.240
	Số lần điều chỉnh		0	3	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	3,2% - 11,9%	0,0% - 7,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	9.409.211	-22.554.240

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 3,8 m. Trong khi đó tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 7 m 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 2 lần lượt khoảng 3,2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 94,9 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có diện tích khoảng 213,9 m² nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 có diện tích khoảng 56,5 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 cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 11,9% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 7,68% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có một mặt tiếp giáp đường nhựa. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có một mặt tiếp giáp đường nhựa và một mặt tiếp giáp hẻm sau khoảng 4 m. 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 cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **270.286.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới là 61,49 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 61,49 \text{ m}^2 \times 270.286.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.619.886.140 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị đất thuộc lộ giới theo 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.

- Đơn giá đất ở tại vị trí 1 đường Lê Văn Sỹ là: 198.500.000 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 33,41 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 33,41 \text{ m}^2 \times 198.500.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{6.631.885.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.1.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	304,5	65,00%	8.821.000	1.745.896.425

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của UBND thành phố 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 công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và 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 số 82, tờ bản đồ số 17 (BĐĐC), địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM (nay là Phường Phú Nhuận, Tp.HCM)	94,90		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	61,49	270.286.000	16.619.886.140
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	33,41	198.500.000	6.631.885.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	304,50		1.745.896.425
Tổng giá trị (VND)				24.997.667.565

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 24.997.668.000 VNĐ.

Bằng chữ: Hai mươi bốn tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng.



✦ **Lưu ý về kết quả thẩm định giá:**

- Đối với công trình xây dựng trên đất tại địa chỉ 76 Lê Văn Sỹ, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, hiện trạng công trình xây dựng phù hợp với các đặc điểm được cập nhật tại mục "III-Tài sản gắn liền với đất" của Giấy chứng nhận có sổ vào sổ cấp GCN H01518 do UBND Quận Phú Nhuận cấp ngày 06/11/2006. Tuy nhiên, công trình xây dựng được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không phải Giấy chứng nhận quyền quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất). Giá trị công trình được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu tài sản. Tổ thẩm định đặc biệt lưu ý với khách hàng và các bên sử dụng chứng thư thẩm định giá về vấn đề pháp lý liên quan đến quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

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.201/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc lộ giới, Saigon PA tính theo 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. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. 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 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

TUQ-CTHĐTV kiêm Giám Đốc

P. CHỦ TỊCH HĐQT



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



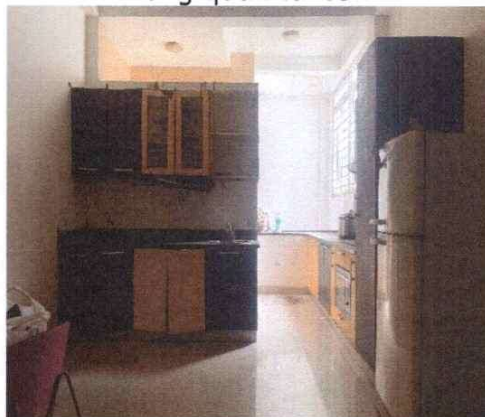
Đường trước tài sản



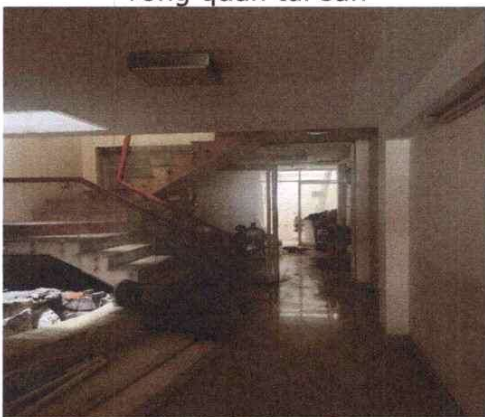
Tổng quan tài sản



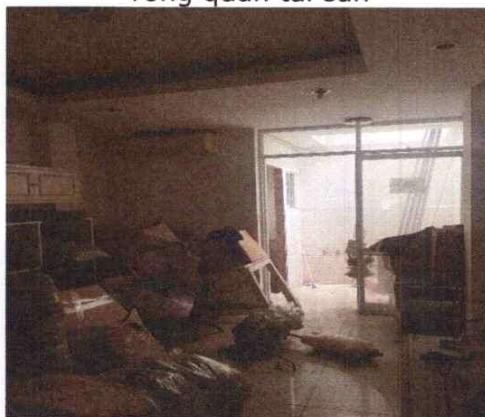
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



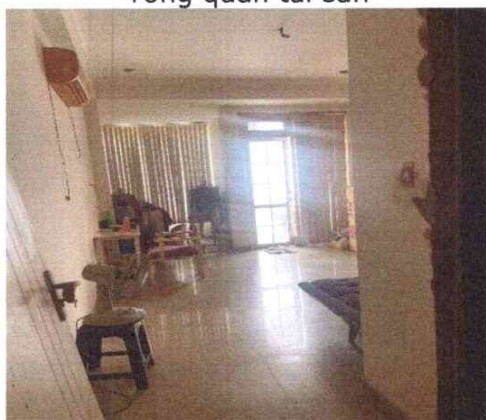
Tổng quan tài sản



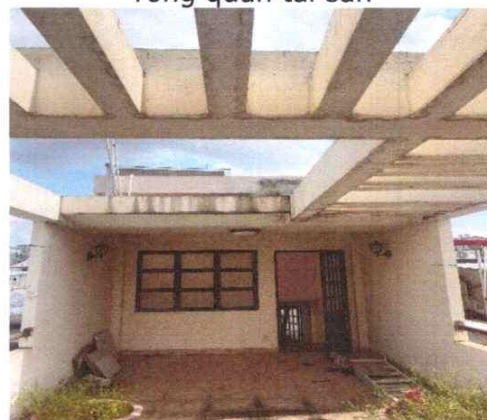
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

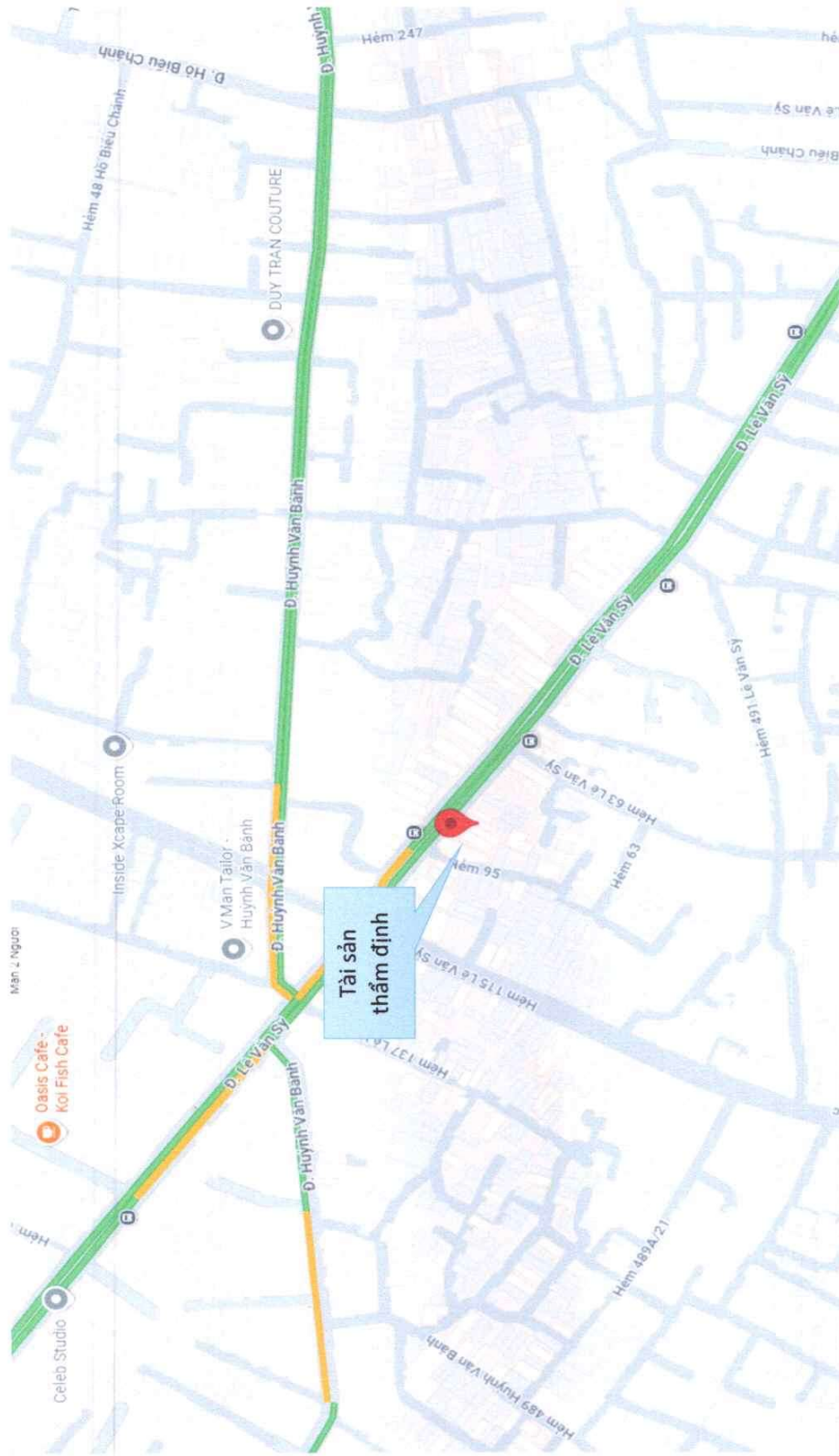


Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

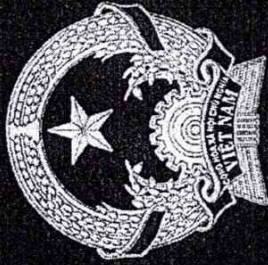


Vì- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm 13-05-2018	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý Nội dung "C/MAND số: 020556969 cấp ngày 23/3/2003 tại CA TPHCM" của Bà Lê Thị Trâm Anh tại mục I của giấy chứng nhận có thay đổi là: Căn cước công dân: 046161000124 Cấp ngày: 09/03/2018 tại Cục cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư Những nội dung khác không thay đổi Theo hồ sơ số : 27073.120.18.004111.DT	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền GIÁM ĐỐC  Đỗ Xuân Lân
--------------------------------	---	--

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

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.
4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.



**GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

02.1

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

ỦY BAN NHÂN DÂN

QUẬN PHÚ NHUẬN-TP HỒ CHÍ MINH

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

Ông: TRƯƠNG MINH THUẬN

(MND số: 020137114 cấp ngày 25/3/2003 tại CA Thành Phố Hồ Chí Minh

Tại chỉ đường trú: 76 Lê Văn Sỹ, P. 11, Quận Phú Nhuận

Bà: LÊ THỊ TRÂM ANH

(MND số: 020556969 cấp ngày 25/3/2003 tại CA Thành Phố Hồ Chí Minh

Tại chỉ đường trú: 76 Lê Văn Sỹ, P. 11, Quận Phú Nhuận

Sinh năm: 1957

Sinh năm: 1961

II- Thừa đất được quyền sử dụng

1. Thừa đất số: 82 2. Tờ bản đồ số: 17(BEĐC)

Địa chỉ thửa đất: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận

Diện tích: 94,9 m²

Bảng chức: chín mươi bốn phẩy chín mét vuông.

Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 94,9 m²

+ Sử dụng chung: không m²

Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

1. Diện tích sử dụng: 304,5 m² 2. Diện tích xây dựng: 88,0 m²

3. Kết cấu nhà: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT

4. Số tầng: 04+lửng+sân thượng

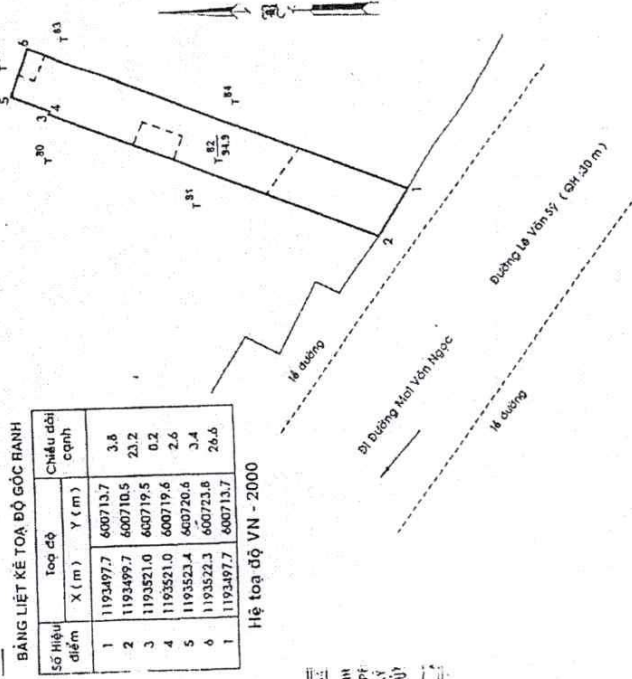
IV- Ghi chú

Đường Lê Văn Sỹ quy hoạch 30,0m theo quyết định số 6982/QĐ-UB QLĐT ngày 30/9/1995 của

UBND Thành Phố Hồ Chí Minh.

V- Sơ đồ thửa đất

TỶ LỆ: 1/300



Ngày 08 tháng 11 năm 2006
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
ỦY BAN NHÂN DÂN



Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H01511
1606
Hàng Văn Chương, Quận Phú Nhuận

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số:

Tờ bản đồ số:

Số phát hành GCN:

Số vào sổ cấp GCN:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

13-10-2017

GIÁM ĐỐC

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP PHÁT TRIỂN TP HCM - CHI NHÁNH GIA ĐỊNH, địa chỉ: Tòa nhà Hà Phan (Một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, phường 5, quận 5, TP HCM theo hồ sơ số 27073.120.17.007051.TC



Đỗ Trần Đơn

13-06-2018

GIÁM ĐỐC

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 03/10/2017 theo hồ sơ số 27073.120.18.004111.XC

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP PHÁT TRIỂN TP HCM - CHI NHÁNH GIA ĐỊNH, địa chỉ: Tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, TP HCM theo hồ sơ số 27073.120.18.004111.TC



Đỗ Trần Đơn

07-10-2020

GIÁM ĐỐC

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 13/06/2018 theo hồ sơ số 27073.120.20.004812.XC

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM - CHI NHÁNH TÂY SÀI GÒN, địa chỉ: Tầng 1, số 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 27073.120.20.004812.TC



Đỗ Trần Đơn

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

(Chuyển tiếp trang bổ sung số: ...)