

Số chứng thư: 012/2025/A.210 (Số hợp đồng: A.239/25/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Trần Thị Thu Trang

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, 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: 02/12/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Trần Thị Thu Trang

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.239/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Trần Thị Thu Trang;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.210 ngày 02/12/2025 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.210 ngày 02/12/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Bà Trần Thị Thu Trang.
- Địa chỉ : 135 Trần Bình Trọng, Khu phố 6, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh.
- CCCD : 079181031800.

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 nhà ở tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 28/11/2025.

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. 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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí tái tạo.

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 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	250,0	133.473.000	33.368.250.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	540,6		11.636.264.000
Tổng giá trị (VND)				45.004.514.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 45.005.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ không trăm lẻ năm triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.239/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi 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 giải định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định giá 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 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 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 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.
- 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.
- 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. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

PHỤ TRÁCH CTHĐTV



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 12 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 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@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 : Bà Trần Thị Thu Trang.
- Địa chỉ : 135 Trần Bình Trọng, Khu phố 6, Phường Chợ Quán, Thành phố Hồ Chí Minh.
- CCCD : 079181031800.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 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 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 28/11/2025.

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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.239/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Trần Thị Thu Trang;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DO 286762 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CN 13913 được Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai Quận 7 cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024;
- Giấy phép xây dựng số: 343/GPXD được UBND Quận 7 cấp ngày 6 tháng 5 năm 2022.

- Hợp đồng thi công xây dựng số: A69 SADECO kí kết giữa bà Trần Thị Thu Trang và ông Nguyễn Đức Dăng ngày 22 tháng 03 năm 2023.
- Bảng quyết toán hạng mục hoàn thiện nhà ở ngày 10 tháng 10 năm 2023.
- Bảng quyết toán hạng mục trang trí hoàn thiện nội thất ngày 9 tháng 10 năm 2023 kèm theo:
 - + Bảng khối lượng - hợp đồng cho các hạng mục như: công tác chuẩn bị, hoàn thiện nội thất, cung cấp công tắc; ổ cắm, hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống camera, hệ thống Mep, tủ Vanity.
 - + Bảng khối lượng - phát sinh 01 cho các hạng mục như: hệ thống đèn chiếu sáng, cửa kính phòng tắm và cửa cuốn, điều khiển cho máy lạnh Daikin
 - + Bảng khối lượng - phát sinh 02 cho các hạng mục như: hoàn thiện mái kính (tầng trệt), hoàn thiện mái kính (tầng 2), hoàn thiện nội thất tầng - giảm (phần cầu thang sắt Master Bathroom).
 - + Bảng khối lượng - phát sinh 03 hạng mục hệ thống đèn chiếu sáng.
 - + Bảng khối lượng - phát sinh 04 hạng mục hệ thống đèn chiếu sáng.
- Bảng báo giá ốp đá và thiết bị hồ bơi hạng mục cung cấp, thi công ốp đá và thiết bị hồ bơi số 2023-HUY-CHRM.RV04 phát hành ngày 6 tháng 4 năm 2023.
- Bảng dự toán hạng mục đá tự nhiên ngày 22 tháng 3 năm 2023.
- Danh sách hạng mục kính số báo giá SG304-3/04/23BG-EBM ngày 4 tháng 4 năm 2023.
- Danh sách các thiết bị vệ sinh KOHLER đã đối chiếu bản gốc ngày 12 tháng 8 năm 2024.
- Danh sách các bản vẽ dự án "Mr Huy Villa Sadeco" số P-973 được Green World Construction & Commercial Corp hoàn thành ngày 5 tháng 6 năm 2023.
- Bảng khối lượng chi tiết của Green World Construction & Commercial Corp cho các hạng mục như: công tác chuẩn bị, cửa gỗ, rèm, đồ mộc nội thất, phụ kiện cho đồ mộc.
- 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 nhà ở tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 1 [đường nhựa rộng khoảng 15m (đã bao gồm 2 bên lề) đối diện khu quy hoạch công viên cây xanh]. Tài sản nằm trong Khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), cách TTTM VivoCity khoảng 360m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo Giấy chứng nhận là: 250,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 12,50m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà biệt thự.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng đúng với hiện trạng được cấp trong Giấy chứng nhận.
- Số tầng: 03 tầng + 01 hầm.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy chứng nhận: 540,6m².
- Kết cấu xây dựng: Kết cấu khung, sàn BTCT, tường xây bao gạch, mái BTCT + ngói.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt;
 - + Tường ở mức tốt, chưa xuất hiện lớp bong tróc;
 - + Nền nhà ở mức tốt, chưa có vết xước;
 - + Mái nhà ở mức tốt.
- **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	2	98	9,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	2	98	17,64
Nền, sàn	14	2	98	13,72
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	2	98	12,74
Tổng cộng	55			53,9
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				98,00%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo quyết định số 6692/QĐ-UBND-QLĐT được UBND Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 28/12/2012 về đồ án quy hoạch chi tiết 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 có giao dịch đối với nhóm đất ở có quy mô diện tích vừa.
- 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 tốt.
- 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 tái tạo:
 - + *Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo 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 số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 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 9/2025	Rao bán tháng 11/2025	Rao bán tháng 11/2025
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	1 mặt tiền (đường số 1) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	2 mặt tiền (đường số 7 và đường số 12) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt tiền (đường số 1) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt tiền (đường số 7) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	12,50m	12,50m	12,50m	12,50m
7	Quy mô diện tích	250,0m2	234,7m2	250,0m2	251,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), đối diện khu quy hoạch công viên cây xanh	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), view nội khu	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), đối diện khu quy hoạch công viên cây xanh	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), view nội khu
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)		31.000.000.000	32.500.000.000	36.000.000.000
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
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		30.950.000.000	32.450.000.000	34.743.815.056
14	Kết cấu công trình xây dựng	1 trệt, 2 lầu, 1 hầm	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng	540,60	0,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		131.870.000	129.800.000	138.422.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Quý 0799.997.099	Anh Duy 0911.671.671	Anh Phúc 0938.479.616

❖ **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 chi dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		131.870.000	129.800.000	138.422.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		131.870.000	129.800.000	138.422.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		131.870.000	129.800.000	138.422.000
3	Vị trí	1 mặt tiền (đường số 1) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	2 mặt tiền (đường số 7 và đường số 12) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt tiền (đường số 1) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt tiền (đường số 7) khu nhà ở và nghỉ ngơi giải trí (SADECO), phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-10,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-13.187.000	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		118.683.000	129.800.000	138.422.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	12,50m	12,50m	12,50m	12,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		118.683.000	129.800.000	138.422.000
5	Quy mô diện tích	250,0m ²	234,7m ²	250,0m ²	251,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		118.683.000	129.800.000	138.422.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), đối diện khu quy hoạch công viên cây xanh	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), view nội khu	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), đối diện khu quy hoạch công viên cây xanh	Đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề), view nội khu
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	0%	5%
	Mức điều chỉnh		6.593.500	0	6.921.100
	Giá trị sau điều chỉnh		125.276.500	129.800.000	145.343.100
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		125.276.500	129.800.000	145.343.100
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		125.276.500	129.800.000	145.343.100
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		125.276.500	129.800.000	145.343.100
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		133.472.500		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6%	-3%	9%

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		133.473.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		19.780.500	0	6.921.100
	Số lần điều chỉnh		2	0	1
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 10,0%	0,0%	0,0% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-6.593.500	0	6.921.100

❖ **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 vị trí và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có 2 mặt tiếp giáp đường, 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 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 15m (đã bao gồm 2 bên lề) đối diện khu quy hoạch công viên cây xanh. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề) có view nội khu, 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 3 khoảng 5,0% 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 **133.473.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở là 250,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 250,0m² x **133.473.000 VND/m²**
 - = **33.368.250.000 VND.**

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 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 tái tạo 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 (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	540,6	98,00%	21.964.000	11.636.263.632
Tổng giá trị làm tròn (VND)					11.636.264.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào hồ sơ quyết toán do khách hàng cung cấp.
- 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 số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị	250,0	133.473.000	33.368.250.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	540,6		11.636.264.000
Tổng giá trị (VND)				45.004.514.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 45.005.000.000 VND.

Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ không trăm lẻ năm 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.239/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- 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 TÀI LIỆU KÈM THEO

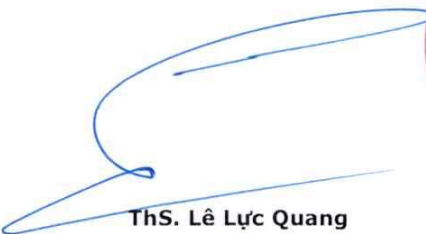
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHU TỊCH HĐTV



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, 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



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



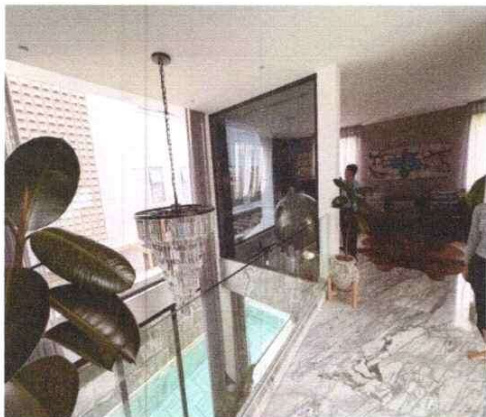
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

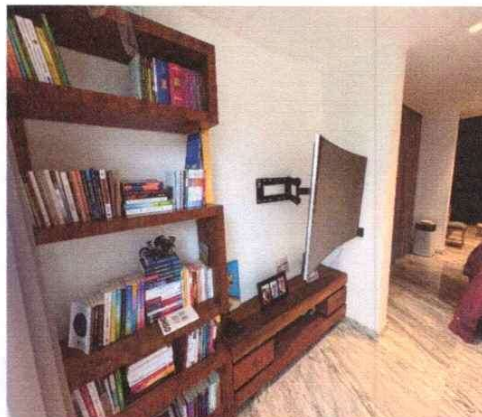


MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

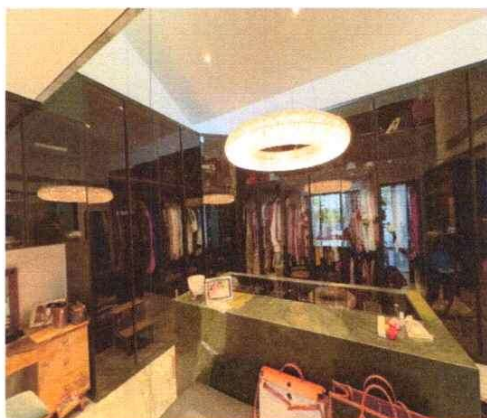
Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
(nay là Phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh)

