

- Số chứng thư: 012/2025/A.175 (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**
- Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)
- Ngày phát hành chứng thư:** 06/10/2025.

Số: 012/2025/A.175

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 10 năm 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.175 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.175 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 8, Quận 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 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, 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. 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 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 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	93,57		20.052.313.545
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	87,47	192.276.000	16.818.381.720
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	6,10	77.760.000	474.336.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng	388,50		2.759.595.825
Tổng giá trị (VND)				20.052.313.545
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				20.052.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 20.052.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi tỷ không trăm năm mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.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.

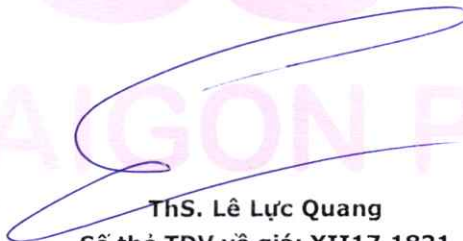
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng 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.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



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

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: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal
- Địa chỉ: Lô F1 & F2, đường D2 và N5, KCN Nam Tân Uyên, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 3700854179

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM).

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

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 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 991651, có sổ vào sổ cấp GCN: CH09866/2013/GCN do UBND quận 3 cấp ngày 05/12/2013.

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 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm hướng ra đường Trần Quang Diệu (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 6m, đoạn hẹp vào nhà rộng khoảng 3,5m), vị trí tài sản cách đường Trần Quang Diệu khoảng 40m, cách đường Lê Văn Sỹ khoảng 100m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 93,57 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch đất giao thông: 87,47 m²
 - + Diện tích đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông: 6,10 m² (Theo mục III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 9,9m.
- 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.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà 3 tầng+hầm+lửng+mái che thang.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất đúng với sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong giấy chứng nhận.
- Quy mô/Số tầng: Nhà 3 tầng+hầm+lửng+mái che thang.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 74,7m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 388,50 m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT+tôn.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá, lớp trát bảo vệ một số chỗ bong tróc, một số chỗ bị thấm nước.
 - + Nền sàn ở mức mức khá.
 - + Mái ở mức khá, chưa có dấu hiệu xuống cấp.

– **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	23	77	7,7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	24	76	13,68
Nền, sàn	17	25	75	12,75
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	12	26	74	8,88
Tổng cộng	57			43,01
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				75,46%

3.1.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: Đất giao thông và đất ở căn cứ theo giấy chứng nhận và Đồ án "Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu dân cư Phường 14, Quận 3" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 843/QĐUBND ngày 19/02/2013.

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

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

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

5. 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.

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 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, 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 8/2025	Rao bán tháng 8/2025	Giao dịch tháng 8/2025
2	Thông tin tham chiếu		Anh Thông - 0935489559	Chị Vân - 0919973738	Chị Lan - 0937113499
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Hẻm số 7 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	Hẻm số 7 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	Hẻm 118 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	Hẻm 118 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Chiều rộng mặt tiền	9,90m	4,0m	8,0m	5,10m
8	Quy mô diện tích	93,57m ²	58,3m ²	82,8m ²	51,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa trước nhà khoảng 6m, hẻm vào đoạn hẹp khoảng 3,5m	Đường nhựa trước nhà khoảng 7-8m, có hàng cây xanh, hẻm vào đoạn hẹp khoảng 3,5m	Đường nhựa khoảng 4-5m	Đường nhựa khoảng 4-5m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		18.500.000.000	18.000.000.000	14.000.000.000
13	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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.800.000.000	17.460.000.000	12.600.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 5 tầng	Nhà 4 tầng	Nhà 4 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		250,0	176,2	163,2
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.665.825.000	1.078.882.115	1.167.674.458
18	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		225.286.000	197.840.000	224.163.000

❖ **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)		225.286.000	197.840.000	224.163.000
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
	<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		225.286.000	197.840.000	224.163.000
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		225.286.000	197.840.000	224.163.000
3	Vị trí	Hẻm số 7 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	Hẻm số 7 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	Hẻm 118 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	Hẻm 118 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)
	<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		225.286.000	197.840.000	224.163.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,90m	4,0m	8,0m	5,10m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		2,95%	0,95%	2,40%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		6.645.937	1.879.480	5.379.912
	Giá trị sau điều chỉnh		231.931.937	199.719.480	229.542.912
5	Quy mô diện tích	93,57m ²	58,3m ²	82,8m ²	51,0m ²
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-3,53%	-1,08%	-4,26%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-7.952.596	-2.136.672	-9.549.344
	Giá trị sau điều chỉnh		223.979.341	197.582.808	219.993.568
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa trước nhà khoảng 6m, hẻm vào đoạn hẹp khoảng 3,5m	Đường nhựa trước nhà khoảng 7-8m, có hàng cây xanh, hẻm vào đoạn hẹp khoảng 3,5m	Đường nhựa khoảng 4-5m	Đường nhựa khoảng 4-5m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-22.528.600	-19.784.000	-22.416.300
	Giá trị sau điều chỉnh		201.450.741	177.798.808	197.577.268

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		201.450.741	177.798.808	197.577.268
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		201.450.741	177.798.808	197.577.268
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		201.450.741	177.798.808	197.577.268
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		192.275.606		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4,8%	-7,5%	2,8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		192.276.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		37.127.133	23.800.152	37.345.556
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 10,0%	1,0% - 10,0%	2,4% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-23.835.259	-20.041.192	-26.585.732

❖ **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 9,90m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 4,0m; 8,0m; 5,10m 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 là khoảng 2,95%; 0,95%; 2,40% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 93,57m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 58,3m²; 82,8m²; 51,0m² 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 là khoảng 3,53%; 1,08%; 4,26% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường rộng khoảng 6m, hẻm vào đoạn hẹp khoảng 3,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường rộng khoảng 7-8m, có hàng cây xanh, hẻm vào đoạn hẹp khoảng 3,5m; tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp đường rộng khoảng 4-5m 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 là khoảng 10% 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 **192.276.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở ngoài lộ giới là 87,47 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 87,47 \text{ m}^2 \times \mathbf{192.276.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{16.818.381.720 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

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 3 đường Trần Quang Diệu là: 77.760.000 VND/m².

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở thuộc lộ giới là 6,10 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 6,10 \text{ m}^2 \times 77.760.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{474.336.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- 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 (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng	388,50	75,46%	9.413.208	2.759.595.825

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị 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 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)	93,57		20.052.313.545
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài lộ giới	87,47	192.276.000	16.818.381.720
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc lộ giới	6,10	77.760.000	474.336.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng	388,50		2.759.595.825
Tổng giá trị (VND)				20.052.313.545
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				20.052.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 20.052.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi tỷ không trăm năm mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.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.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



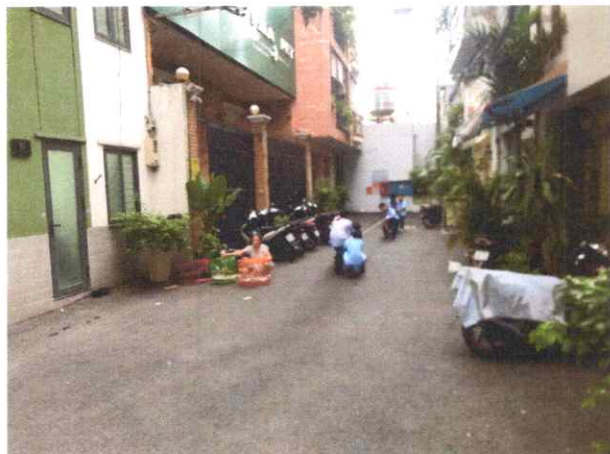
ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC

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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



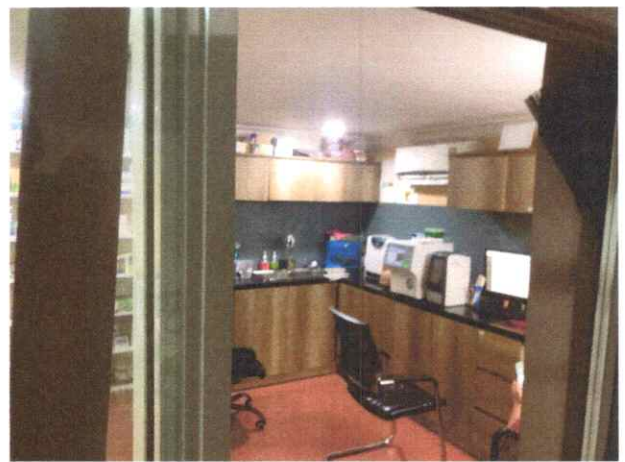
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

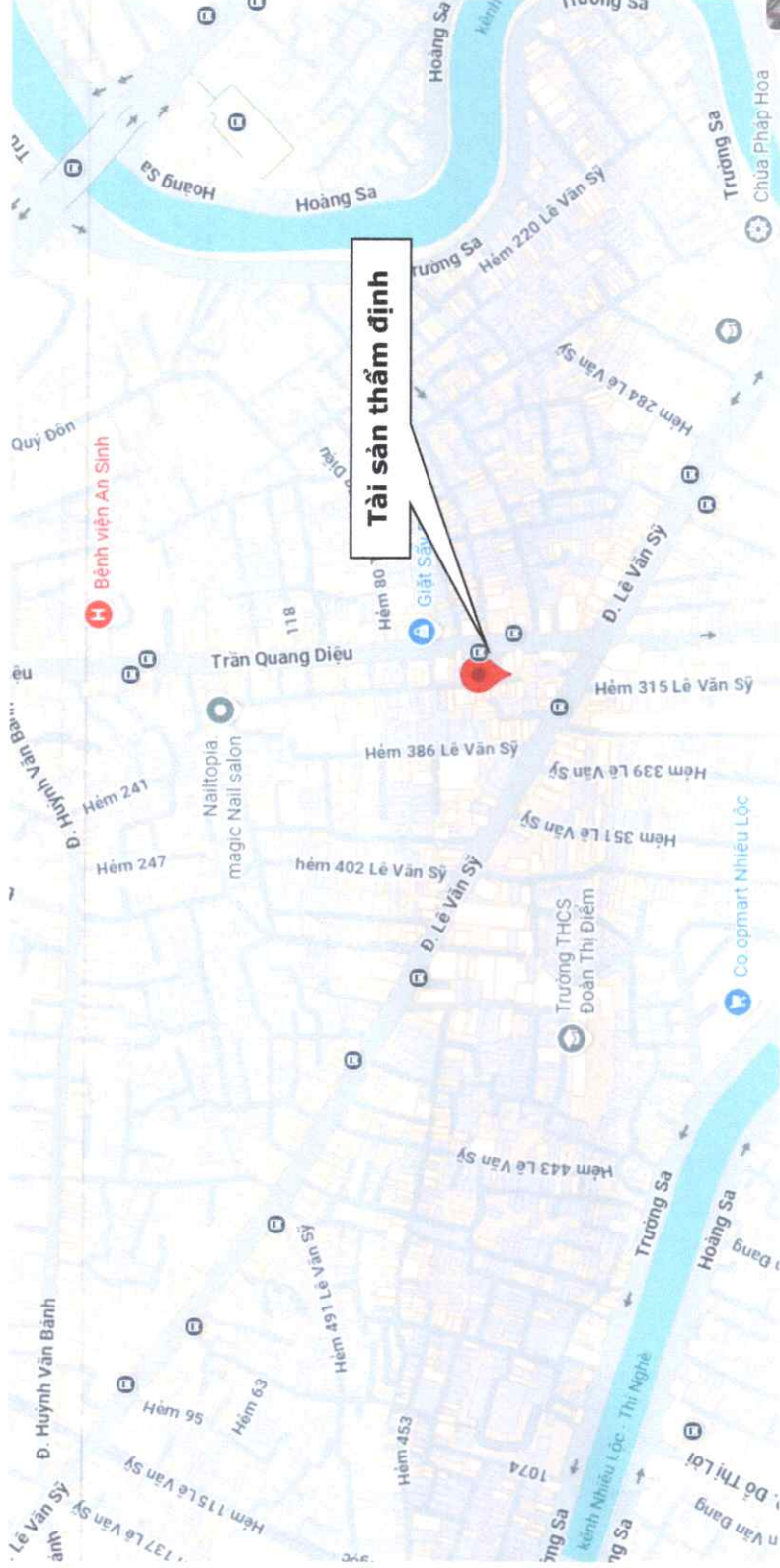


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal
- Tài sản thẩm định giá :
 - Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá :
 - Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: 6 Cư xá Trần Quang Diệu, phường 14, quận 3, TP HCM (nay là phường Nhiêu Lộc, TP HCM)
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	1/10/2025	1/10/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	2/10/2025	2/10/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	3/10/2025	3/10/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	4/10/2025	4/10/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	5/10/2025	5/10/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

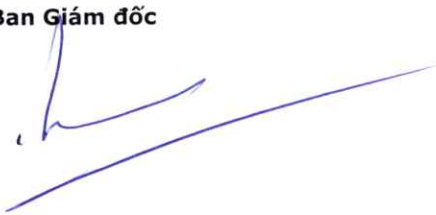
7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá



Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

1/10/2025
Ban Giám đốc


Nguyễn Mạnh Hùng

TP.HCM, ... giờ ngày 6 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá
Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : P.M ngày (thụ lý) P.M

Tài sản thẩm định: 6. Cù Xá Trầm Quang Diên, P.14, Quận, TP.HCM
..... (nay là phường Nhàn Lộc, TP.HCM)

Khách hàng: CTCP Dịch vụ Du lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 10/1/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: \
Thời gian thực hiện:**1. Quy trình thẩm định**

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty



Đang bổ sung quy trình



Ý kiến bổ sung

.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: phương pháp so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm địnhGiá trị của tài sản được thẩm định là ~~20.053.890.000~~ 20.052.890.373
Giá chưa bao gồm : Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : ...không...

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ...ĐP...

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...ĐP...

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: ...hợp lý...

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

...PP thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ...

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ...20.053.000.000 VND...

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 16 giờ 00 ngày 1 tháng 10 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

CV: Nguyễn Văn Bình
TPV: Lê Văn Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Văn A

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá :

Số 6 Lũy Xá Trần Quang Diệu, p.16, q.3, TP.HCM
(nay là phường Nhiêu Lộc, TP.HCM)

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Vị trí: Góc bên ra đường Trần Quang Diệu

Tước nhà bên ngoài 6m, tầng trệt vào nhà 3,5m

Đất:

+ Diện tích: 93,57 m²

+ Mặt tiền: 9,9m

+ Đất QDT

+ Hình dáng: căn đơn

Nhà: 3 tầng + hầm + gác + MCT

+ Kết cấu: bê tông cốt thép + sàn BTCT + mái BTCT + tôn

+ DTXD: 797 m²

+ DT sàn: 388,5 m²

+ Ngoại quan: khá

+ đang sử dụng bình thường

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 16... giờ ...30... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang


Nguyễn Đông A'

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Anh Thông - 0935489559

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
8/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 14.800.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 13.134.175.000 VNĐ hoặc 225.286.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-cu-xa-tran-quang-dieu-phuong-14-1/chinh-chu-can-ban-can-so-21-khu-p-14-quan-3-nhin-17-ty-pr44034102>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

58m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

00m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Hẻm số 7 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		7-8m, có hàng cây xanh, hè
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố

Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 5 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

250m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

3/10/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Chị Vân - 0919973738

Rao bán tháng
8/2025

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾:
- Giá bất động sản giao dịch: 17.460.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 16.381.117.885 VNĐ hoặc 197.840.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://datdongsan.com.vn/dan-nna-rieng-duong-cu-xa-tran-quang-dieu-phuong-14-1/ban-biet-thu-hem-108-quan-3-dien-tich-82-8m-4-tan-nua-18-tv-nr43120687>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 83m²
- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm 118 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền: 08m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa khoảng 4-5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: Nhà 4 tầng
Diện tích sàn xây dựng: 176m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

3/10/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Chị Lan - 0937113499

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Giao dịch tháng
8/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 12.600.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 11.432.325.542 VNĐ hoặc 224.163.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://alohadat.com.vn/hem-xe-tai-118-10-tran-quang-dieu-quan-3-di>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

51m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

00m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Hẻm 118 đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa khoảng 4-5m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố

Cấp nhà:3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 4 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

163m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

3/10/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Đầu / Hồ Chí Minh / Quận 3 / Nhà riêng tại đường Cư xá Trần Quang Diệu

XÁC THỰC

Chính chủ cần bán căn nhà số 21 khu Cư xá Trần Quang Diệu, P. 14, quận 3, giá 17.5 tỷ

21 Đường Cư xá Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh

Khoảng giá

17,5 tỷ
~306,17 triệu/m²

Diện tích

58,3 m²
Mặt tiền 3,56 m

Phòng ngủ

6 PN



↑ 0,5% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Gia đình xuất cảnh cần bán căn nhà đang ở ngay phố kinh doanh thời trang quận 3 - Khu Cư xá Trần Quang Diệu (ngay ngã tư Lê Văn Sỹ/Trần Quang Diệu).

Diện tích ngang 3.95m dài 14m nở hậu 4,34m (Diện tích đất 58.3m², DT sử dụng hơn 250m²). Nhà 5 tầng, gồm 6PN, 4WC.

Khu cư xá có hàng cây xanh, đường ô tô 8m, có nhiều tiện ích như: Bệnh viện, trường học, spa, thời trang...

Khu vực an ninh, yên tĩnh, dân cư văn minh, trí thức.

Nhà tôi đang ở, muốn cho thuê hay làm văn phòng hay kinh doanh online gì cũng được.

Mô giới chuyên nghiệp

Thông Minh Vũ

Tham gia Batdongsan.com.vn 2 năm

Tin đáng đáng có 135

Xem trang cá nhân >

Chợ qua Zolo

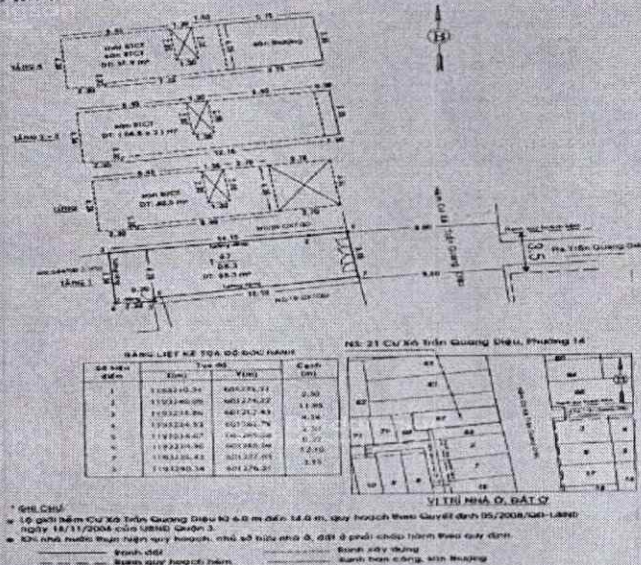
0935 489 559 - Sao chép

Xem thêm >

Bất động sản nổi bật

- Bán nhà Phường 13 quận 3
- Bán nhà Phường 11 quận 3
- Bán nhà Phường 8 quận 3
- Căn hộ Topaz Home
- Bán nhà Xã Xuân Thới Thượng
- Chung cư Sky Center

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Gói tin Sài Gòn 1K/ngày

Cả ngày 30 từ thưởng hiện thị 10 ngày

1K

Batdongsan



Khoảng giá
18 tỷ
~217,39 triệu/m²

Diện tích
82,8 m²
3 tầng

↑ 0,5% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua



Xem lịch sử giá >



Phạm Thanh Vân
Xem thêm 356 tin khác

Chat qua Zalo

0919 975 *** - Hiện số

Thông tin mô tả

Bán biệt thự hẻm 108/... Trần Quang Diệu, Quận 3, diện tích 82.8m² 4 tầng - giá 18 tỷ.

- Địa chỉ: 108/6 Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3.
- Diện tích đất công nhận: 8m x 11m = 82.8m².
- Kết cấu: Trệt + 2 lầu + sân thượng tổng diện tích sàn 176.2m².
- Biệt thự hẻm xe hơi không gian riêng tư, yên tĩnh.

Ưu điểm nổi bật:

- Vị trí đắc địa Quận 3, hẻm xe hơi thông thoáng, an ninh cao.
- Thiết kế sang trọng, không gian sống rộng rãi, thoáng đãng.
- Phù hợp gia đình hoặc làm văn phòng/khách sạn boutique.
- Khu vực phát triển nhanh, tiềm năng tăng giá rất lớn.
- Giá bán: 18 tỷ (có thương lượng với khách thiện chí).

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0957.001.001 | Ms.Quỳnh - 0957.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Tư vấn - hướng dẫn

Trang chủ > Căn bán > Bán nhà > Bán nhà Hồ Chí Minh > Bán nhà Quận 3 > Bán nhà Phường 14
> Bán nhà Trần Quang Diệu

Hẻm xe tải 118/10 Trần Quang Diệu, Quận 3. Diện tích 5,1 x 12m, Giá 14 tỷ

Ngày đăng: Hôm nay

HẸM XE TẢI 118/10 TRẦN QUANG DIỆU, PHƯỜNG 14, QUẬN 3 !!!

(Hàng Ngon Trong Tầm Giá)

Giá: 14 Tỷ Thương Lượng

- Diện tích: 5.1m x 12m Vuông Vức

- Kết cấu: Trệt 2 Lầu Sân Thượng

- Vị trí: Hẻm xe hơi tránh nhau hẻm thông, cách mặt tiền 2 căn nhà. Ngay phố thời trang Lê Văn Sĩ. Khu dân trí cao

Giá: 14 tỷ

Diện tích: 51 m²

Địa chỉ tài sản: 118/10 Đường Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	16710102	Hướng	-	Phòng ăn	---
Loại tin	Căn bán	Đường trước nhà	6m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	---	Sân thượng	---
Chiều ngang	5,1m	Số lầu	3	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	12m	Số phòng ngủ	5	Chính chủ	---

Hình ảnh

Thông tin liên hệ

Nguyễn Lan
0937.113.499

Nhân ký gửi nhà đất, tư vấn pháp lý, hoàn công, giấy phép xây dựng, công chứng mua bán. Liên hệ 0937113499 Nguyễn Lan

Được đánh giá: ★★★★★

Xem thêm 146 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán	Nhà trong hẻm
Hồ Chí Minh	Quận 3
Diện tích	Giá
Hướng	

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

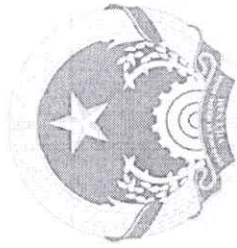
Bán nhà trong hẻm tại các dự án ở Quận 3

Bán nhà Pasteur Court (1)

Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

Nội dung này chỉ có giá trị
khi được cấp

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: TRƯƠNG MINH THUẬN

Năm sinh: 1957, CMND số: 020137114

Địa chỉ thường trú: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM.

Bà: **LÊ THỊ TRÂM ANH**

Năm sinh: 1961, CMND số: 020556969

Địa chỉ thường trú: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP.HCM.

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
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.

Kèm theo GCN này có Trang bổ sung số: **1**



BP 991651

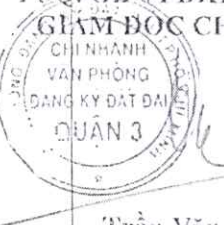
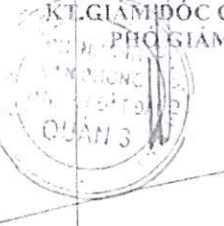
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 34

Tờ bản đồ số: 21

Số phát hành GCN: BP 991651

Số vào sổ cấp GCN: CH09866/2013/GCN

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP PHÁT TRIỂN TP.HCM - CN GIA ĐỊNH theo hợp đồng số 12467/17MN/HĐBĐ (công chứng số 033153) ngày 29/9/2017. Vào sổ đăng ký: 2017-1432-VPDD. Biên nhận số 27127.120.17.006959 Hồ sơ số 001236.TC.001./. Đồng thời thế chấp bằng quyền sử dụng đất./. Đã xóa thế chấp nêu trên theo đơn yêu cầu nộp ngày 11/6/2018. Hồ sơ số 001236.XC.002./. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NGÂN HÀNG TMCP PHÁT TRIỂN TP.HCM - CN GIA ĐỊNH theo hợp đồng số 09781/18MN/HĐBĐ (công chứng số 020188) ngày 05/6/2018. Vào sổ đăng ký: 2018-0797-VPDD. Biên nhận số 27127.120.18.0004313 Hồ sơ số 001236.TC.003./.	Ngày 05 tháng 10 năm 2017 TU. Q. GD VPĐKDD TP.HCM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH  Trần Văn Đồng Ngày 12 tháng 6 năm 2018 TU. Q. GD VPĐKDD TP.HCM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH  Trần Văn Đồng Ngày 03 tháng 10 năm 2022 TU. Q. GD VPĐKDD TP.HCM KT. GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH PHÓ GIÁM ĐỐC  Trần Văn Nhân
Đã xóa thế chấp nêu trên theo phiếu yêu cầu nộp ngày 30/9/2022. Biên nhận số 2712712022000513 Hồ sơ số 001236.XC.004 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, 70 Lữ Gia, Phường 15 Quận 11 Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 04/2022/12328404/HĐBĐ (scc: 010534) ngày 30/9/2022. Vào sổ đăng ký 2022-0863 -VPDD. Biên nhận số 2712712022000514 Hồ sơ số 001236.TC.005./.	

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

Trang bổ sung số: 1

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 03/10/2022. Theo hồ sơ số 001236.XC.006./.	Ngày 04 tháng 10 năm 2024 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 3 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 
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 tại Tầng 1, Số 70 Đường Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hồ sơ số 001236.TC.007./.	Ngày 04 tháng 10 năm 2024 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN 3 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC 
	Trà Văn Nhân

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.201/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 01 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH NHÀ HÀNG KHÁCH SẠN ROYAL

Địa chỉ : 83 Lý Chính Thắng, Phường Xuân Hòa, TP. HCM.

Mã số thuế : 0315419806

Đại diện : Chức vụ:.....

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : **Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI** Chức vụ: **P. CHỦ TỊCH HĐQT**

(Theo giấy ủy quyền số: 2006/25/SaigonPA-HĐTV về việc ủy quyền của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty ngày 20/6/2025)

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau

- Giá trị quyền sử dụng đất và 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.
- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 829-1170; tờ bản đồ số 5-TL 02; địa chỉ 215 đường số 9A, KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. HCM.
- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 360; tờ bản đồ số 80; địa chỉ Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. HCM
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 328, 329, 338, 655, 656; tờ bản đồ số 9; địa chỉ Tổ 2, khu phố Khánh Hội, Phường Tân Phước Khánh, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 21; địa chỉ số 6 Trần Quang Diệu, Phường 14, Quận 3, Tp. HCM

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho Bên B gồm có các tài liệu sau :

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH09866/2013/GCN do UBND Quận 3 cấp ngày 05 tháng 12 năm 2013.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN14468 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Tân Uyên cấp ngày 09 tháng 10 năm 2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH01856 do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 20 tháng 3 năm 2012.
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có số hồ sơ gốc số: 2342/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình Chánh cấp ngày 09 tháng 12 năm 2009
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: H01518 do UBND Quận Phú Nhuận cấp ngày 06 tháng 11 năm 2006.

3. Nội dung công việc bao gồm:

- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc lộ giới tại TP HCM, xác định đơn giá đất theo Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung 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.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất có diện tích đất thuộc quy hoạch công cộng (hành lang an toàn lưới điện, cây xanh đô thị, giao thông) tại tỉnh Bình Dương, xác định đơn giá đất theo Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương Về điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.
- Các thửa đất số 328, 329, 338, 655, 656; tờ bản đồ số 9; địa chỉ Tổ 2, khu phố Khánh Hội, Phường Tân Phước Khánh, Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương tính trong điều kiện hợp thửa và thông tin quy hoạch xây dựng tỉnh Bình Dương theo Quyết định số 3592/QĐ-UBND ngày 09/08/2016 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Tân Phước Khánh tỷ lệ 1/2000.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo giá phục vụ công tác vay vốn.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.
7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá, bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.
8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

516415
CỘNG
HÒA
CÓ PH
CH VỤ DL
HÀNG KH
ROYA
T.P.HC

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **85.000.000 VND.**

(Bằng chữ: Tám mươi lăm triệu đồng)

- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

Thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CÔNG TY TNHH THAM DINH GIA SÀI GÒN

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



TRƯƠNG MINH THUẬN

**ĐẠI DIỆN BÊN B
KT. CHỦ TỊCH HĐQT**



NGUYỄN THỊ DIỆU VI

