

- ✧ **Số chứng thư:** 012/2025/A.188 (**Số hợp đồng:** A.201/25/SaigonPA/HĐ)
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Du Lịch Nhà Hàng Khách Sạn Royal
- ✧ **Địa chỉ:** 83 Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM.
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô D8) đường số 9A KDC Trung Sơn và 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 (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM).
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 06/10/2025.

Số: 012/2025/A.188

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.188 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.188 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: 0315419806

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 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô D8) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 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, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 02/10/2025.

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.
- Giá trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- 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 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô 8D) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM)			29.872.932.317
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	120,00	207.215.000	24.865.800.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	593,00		5.007.132.317
2	Thửa đất số 829-1170, tờ bản đồ số 5-TL 02, địa chỉ: 215 đường số 9A KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM)			29.865.332.959
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	120,00	207.215.000	24.865.800.000
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	592,10		4.999.532.959
Tổng giá trị (VND)				59.738.265.276

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 59.738.265.000 VND.

Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng.

ĐH

956
ĐN
TN
ID
IC
V-T

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.
- 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thừa. Việc tách riêng từng thừa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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 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 Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHU TỊCH HĐQT



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

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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.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: 83 Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM.
- Mã số thuế: 0315419806

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 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô D8) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 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, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, 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 02/10/2025.

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 số T 175782, sổ vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất: 00607/4B QSDĐ/6486/UB do UBND Tp. HCM cấp ngày 20/09/2001.
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hồ sơ gốc số: 2342/2009/UB-GCN do UBND huyện Bình Chánh, Tp. HCM cấp ngày 09/12/2009.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 698615, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01856 do UBND huyện Bình Chánh, Tp. HCM cấp ngày 20/03/2012.

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 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô D8) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô D8) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM)
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất số 829-1170, tờ bản đồ số 5-TL 02 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường số 9A Khu dân cư Trung Sơn (đường nhựa rộng khoảng 40 m (bao gồm vỉa hè)), tài sản cách đường số 10 Khu dân cư Trung Sơn khoảng 50m, tài sản cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 500m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 120 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 6 m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà 4 tầng + hầm + lửng + sân thượng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Quy mô/Số tầng: nhà 4 tầng + hầm + lửng + sân thượng.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 87 m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 593 m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- 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.
 - + Tường ở mức khá.
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức khá.

– **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	21	79	7,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	24	76	13,68
Nền, sàn	16	25	75	12
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	25	75	10,5
Tổng cộng	58			44,08
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				76,00%

3.1.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: đất nhà ở xây dựng mới (căn cứ theo Quyết định 6692/QĐ-UBND của UBND Tp. HCM, về 'Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị Nam Tp. HCM đã phê duyệt ngày 28/12/2012).

3.2. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu 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, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 829-1170, tờ bản đồ số 5-TL 02, địa chỉ: 215 đường số 9A KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 80 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường số 9A Khu dân cư Trung Sơn (đường nhựa rộng khoảng 40 m (bao gồm vỉa hè)), tài sản cách đường số 10 Khu dân cư Trung Sơn khoảng 50m, tài sản cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 500m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 120 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 6 m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Làm nhà ở.
- Thời hạn sử dụng: ổn định lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà 4 tầng + hầm + lửng + sân thượng.

3.2.3. Công trình xây dựng trên đất

- Quy mô/Số tầng: nhà 4 tầng + hầm + lửng + sân thượng.
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 592,1 m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- 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.
 - + Tường ở mức khá.
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức khá.

– **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	21	79	7,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	24	76	13,68
Nền,sàn	16	25	75	12
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	25	75	10,5
Tổng cộng	58			44,08
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				76,00%

3.2.4. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch: đất nhà ở xây dựng mới (căn cứ theo Quyết định 6692/QĐ-UBND của UBND Tp. HCM, về 'Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/5000 (quy hoạch phân khu) Khu đô thị Nam Tp. HCM đã phê duyệt ngày 28/12/2012).

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. 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 trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp 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

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các tài sản thẩm định cùng chung một chủ sử dụng đất, nằm liền kề với nhau thành một khối thống nhất có tổng diện tích là 240 m² tiếp giáp đường số 9A Khu dân cư Trung Sơn. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định. Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trên trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 08/2025	Đã bán tháng 09/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	12,0m	5,0m	10,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	240,0m ²	100,0m ²	200,0m ²	200,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		27.000.000.000	55.000.000.000	42.500.000.000
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)		24.840.000.000	50.600.000.000	42.500.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Hầm + 4 tầng + sân thượng	Hầm + 4 tầng + lửng + sân thượng	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		386,5	1017,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		3.649.969.256	9.604.188.185	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		211.900.000	204.979.000	212.500.000
18	Thông tin tham chiếu		Trung Land 0387706696	Coffe BDS 0939680039	Anh Trần 0914096040

❖ **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)		211.900.000	204.979.000	212.500.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		211.900.000	204.979.000	212.500.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		211.900.000	204.979.000	212.500.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)	Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		211.900.000	204.979.000	212.500.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,0m	5,0m	10,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,00%	2,00%	2,00%
	Mức điều chỉnh		14.833.000	4.099.580	4.250.000
	Giá trị sau điều chỉnh		226.733.000	209.078.580	216.750.000
5	Quy mô diện tích	240,0m2	100,0m2	200,0m2	200,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,33%	-2,67%	-2,67%
	Mức điều chỉnh		-19.770.270	-5.472.939	-5.673.750
	Giá trị sau điều chỉnh		206.962.730	203.605.641	211.076.250
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		206.962.730	203.605.641	211.076.250
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		206.962.730	203.605.641	211.076.250

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		206.962.730	203.605.641	211.076.250
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		206.962.730	203.605.641	211.076.250
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		207.214.874		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	-2%	2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		207.215.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		34.603.270	9.572.519	9.923.750
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		7,0% - 9,3%	2,0% - 2,7%	2,0% - 2,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-4.937.270	-1.373.359	-1.423.750

❖ **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 so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12 m. Trong khi đó tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 5 m; 10 m; 10 m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 7%; 2%; 2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 240 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có diện tích lần lượt khoảng 100 m²; 200 m²; 200 m² nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 9,33%; 2,67%; 2,67% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **207.215.000 VND/m²**.

- Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô 8D) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM) có diện tích đất ở là 120 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 120 \text{ m}^2 \times 207.215.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{24.865.800.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

- Thửa đất số 829-1170, tờ bản đồ số 5-TL 02, địa chỉ: 215 đường số 9A KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM) có diện tích đất ở là 120 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 120 \text{ m}^2 \times 207.215.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{24.865.800.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.1.1. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 360, tờ bản đồ số 80	593,0	76,00%	11.110.172	5.007.132.317
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 829-1170, tờ bản đồ số 5-TL 02	592,1	76,00%	11.110.172	4.999.532.959

- 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 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô 8D) đường số 9A KDC Trung Sơn, 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM)			29.872.932.317
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	120,00	207.215.000	24.865.800.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	593,00		5.007.132.317
2	Thửa đất số 829-1170, tờ bản đồ số 5-TL 02, địa chỉ: 215 đường số 9A KDC Trung Sơn, ấp 4B, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp.HCM)			29.865.332.959
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	120,00	207.215.000	24.865.800.000
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	592,10		4.999.532.959
Tổng giá trị (VND)				59.738.265.276

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 59.738.265.000 VND.

Bảng chữ: Năm mươi chín tỷ bảy trăm ba mươi tám triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.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.
- 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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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 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 Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



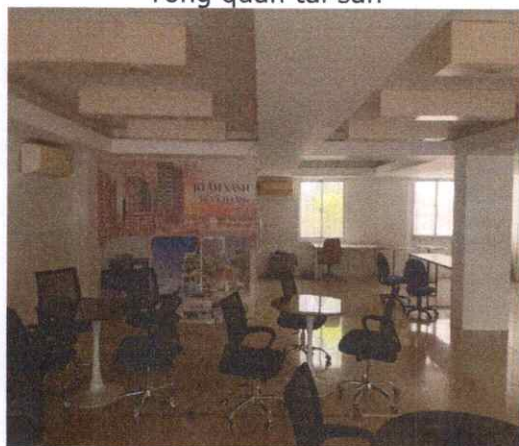
Đường trước tài sản



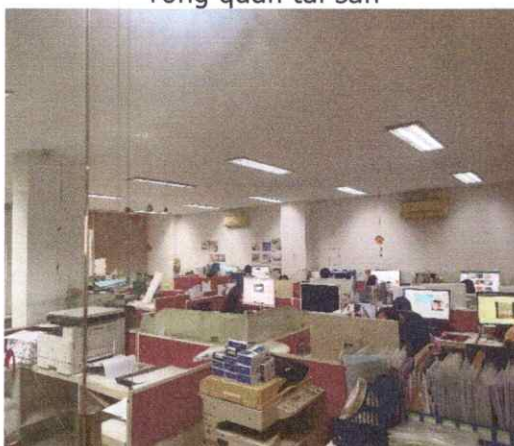
Tổng quan tài sản



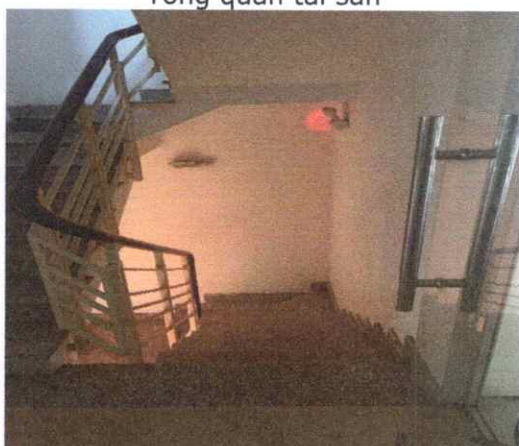
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

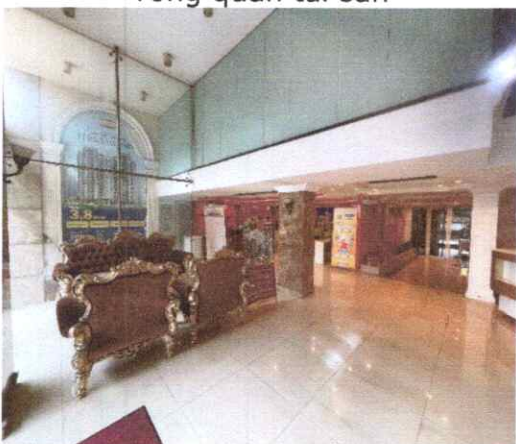
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

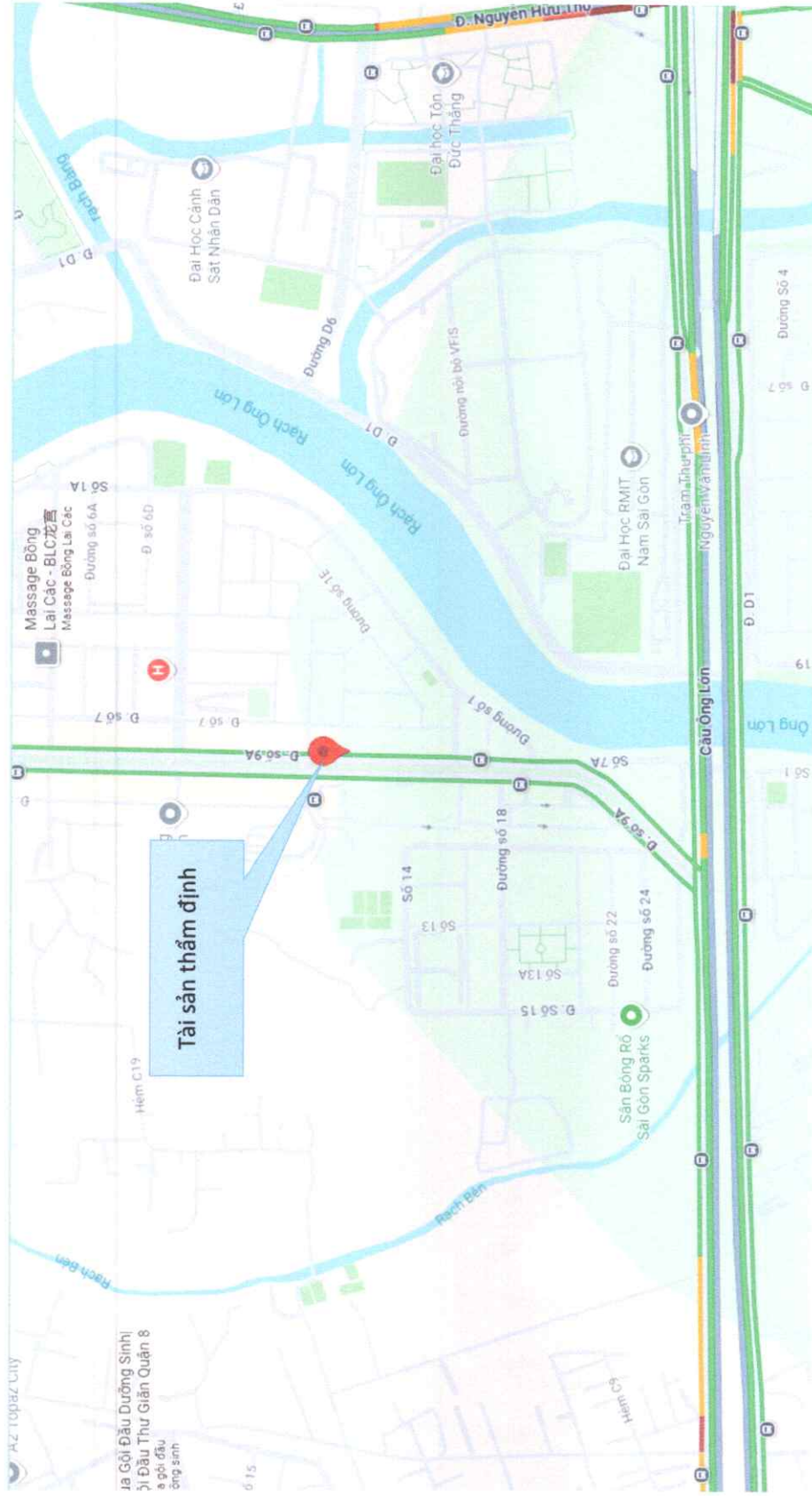


Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



quan có

NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

TUYÊN CHỮ THỰC HIỆN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Ngày tháng năm

7/10/2003

Số và nội dung quyết định

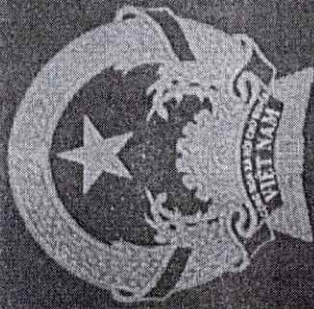
Đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Lê Văn Anh, CMND số: 020556969, địa chỉ: 76 Lê Văn Sỹ, phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM, theo hợp đồng chuyển nhượng số 555/CN đã được UBND huyện Bình Chánh xác nhận ngày 17/10/2003.

07-06-2003

Chữ sử dụng đất thay đổi CMND số 020556969 thành CCCD số 046161000124 theo hệ thống ký hiệu 005241.BĐ

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Lê Xuân



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

- 1- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo các điều 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 Luật Đất đai 1993.
- 2- Khi có thay đổi về hình thể, quy mô sử dụng, mục đích sử dụng và người sử dụng khu đất, phải mang giấy chứng nhận này đến đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 3- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ một nội dung nào trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN (xa: BII)

Thửa đất số: 829-1170

Tờ bản đồ số: 5

Số phát hành GCN: T 175782

Số vào sổ cấp GCN: 00607/4B

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
08-05-2017 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NH TMCP Phát triển TpHCM - CN Gia Định, địa chỉ: 10/1 Trần Hưng Đạo, phường 5, quận 5, Tp. HCM theo hồ sơ số 005015.TC	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trương Thị Tuyết</i>
08-06-2018 - Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 09/5/2017 theo hồ sơ số 005241.XC. - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NH TMCP Phát triển TpHCM - CN Gia Định, địa chỉ: tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Tp.HCM theo hồ sơ số 005241.TC	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trương Thị Kim Hoa</i>
23-09-2019 - Đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NH TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Gia Định, địa chỉ: Tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Tp.HCM, theo hồ sơ số 006388.TC.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trương Thị Kim Hoa</i>
25-09-2019 - Nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/9/2019 có sai sót, nay điều chỉnh đúng là. - Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 08/6/2018, theo hồ sơ số 006388.XC - Đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NH TMCP Phát triển Tp HCM - CN Gia Định, địa chỉ: Tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Tp.HCM, theo hồ sơ số 006388.TC	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trương Thị Kim Hoa</i>

Trang bổ sung này kèm theo phần đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
25-09-2020 - Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/9/2019, 25/9/2019 theo hồ sơ số 009380.XC.006 - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại NH TMCP Việt Nam và Phát triển VN - CN Tây Sài Gòn, địa chỉ: Tầng 10 số 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, Tp.HCM theo hồ sơ số 009380.TC.006	KT. GIÁM ĐỐC tham quyền PHÓ GIÁM ĐỐC  <i>Mai Ngọc Nhân</i>
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)	

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy	
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi
(1) 07-06-2018	(2) Bà Lê Thị Trâm Anh thay đổi CMND 020556969 thành CCDD số 046161000124 hồ sơ số 005241.BD GIẤY ĐỔI CHỖ NHẬN YÊN PHÒNG ĐANG XỬ LÝ ĐANG CHỨNG NHẬN <i>Nguyễn Lê Tuấn</i>



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

1. Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chia nhà ở phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
3. Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.
4. Chủ sở hữu có trách nhiệm:
 - Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận; trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với công an phường, xã, thị trấn nơi gắn nhất và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

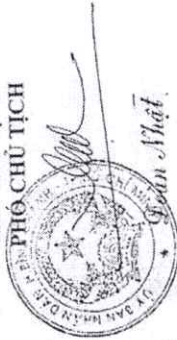
7 9 7 8 5 2 7 6 1 9 0 0 2 8 0
CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu nhà ở	
Ông: TRƯƠNG MINH THUẬN Bà: LÊ THỊ TRÂM ANH	Năm sinh: 1957 CMND số: 020137114 Năm sinh: 1961 CMND số: 020556969
Mục II. Thực trạng nhà ở	
1/ Nhà ở	2/ Đất ở
Địa chỉ: số 215 đường số 9A KDC Trung Sơn, ấp 4B, Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số, ngày, tháng, năm):
Diện tích sàn (nhà ở, căn hộ): 592,1 m ²	Thửa đất số: 829-1170 Tờ: 5-TL-02
Kết cấu nhà: vách gạch, sàn BCT, mái ngói	Diện tích: 120,0 m ²
Cấp (hạng) nhà ở: 4	Sử dụng riêng: 120,0 m ²
Số tầng (tầng): 4 + hầm + lửng + sân thượng	Sử dụng chung: 0,0 m ²
Năm xây dựng: 2009	Đất được giao hoặc thuê: Được giao
Diện tích sân nhà phụ (nếu có): 0,0 m ²	Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):
	Thời gian thuê từ ngày tháng năm đến ngày tháng năm
Mục III, Mục IV ở trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này	

(Giấy chứng nhận này đi kèm giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 00607/4B QSDĐ/6486/UB ngày 20/9/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp).

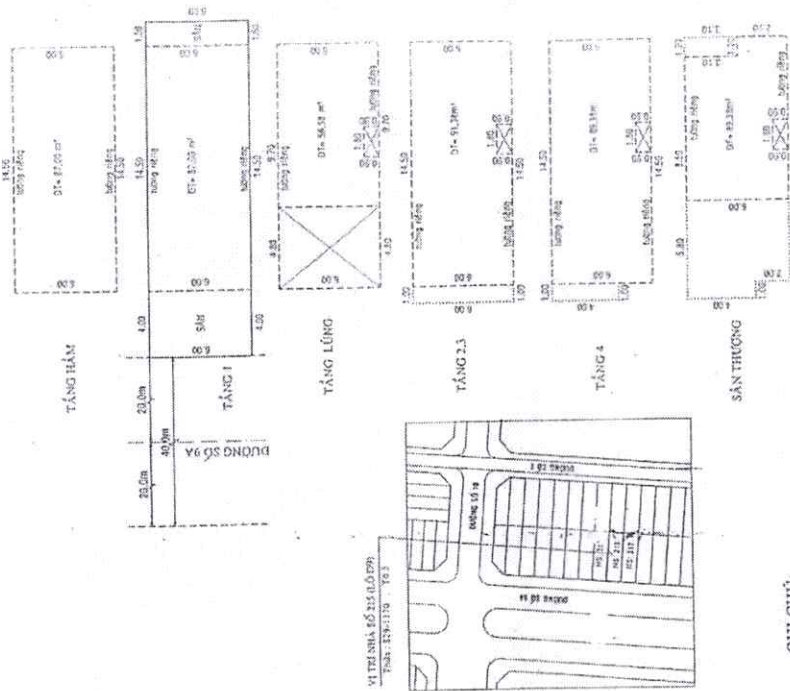
Bình Chánh, ngày 03-12-2009 năm tháng

TM. Ủy ban nhân dân
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ sơ gốc số 2 3 4 2009/UB-GCN

Mục III. Sơ đồ nhà ở



GHI CHÚ:

* Lề giới đường số 9A là 40,0m.

--- Ranh đất
--- Ranh công trình
--- Ranh ban công
--- Ranh lô giới
--- Ranh đường

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN (xã:BH)

Thửa đất số: 829-1170

Tờ bản đồ số: 5

Số phát hành GCN: 797852761900280

Số vào sổ cấp GCN: 2342/2009

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
09-05-2017 Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NH TMCP Phát triển TpHCM - CN Gia Định, địa chỉ: 1015 Trần Hưng Đạo, phường 5, quận 5, Tp. HCM theo hồ sơ số 005015.TC 08-06-2018 - Đã khóa đăng ký thế chấp ngày 09/5/2017 theo hồ sơ số 005241.XC. - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NH TMCP Phát triển TpHCM - CN Gia Định địa chỉ: tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Tp.HCM theo hồ sơ số 005241.TC	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trang Pi Cuoi</i> KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC
23-09-2019 - Đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NH TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Gia Định, địa chỉ: Tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Tp.HCM, theo hồ sơ số 006388.TC	<i>Dương Thị Kim Hoa</i> KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC
25-09-2019 - Nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/9/2019 có sai sót, nay điều chỉnh đúng là: - Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 08/6/2018, theo hồ sơ số 006388.XC - Đã thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NH TMCP Phát triển Tp.HCM - CN Gia Định, địa chỉ: Tòa nhà Hà Phan (một phần tầng trệt, toàn bộ tầng lửng và một phần tầng 4) số 1119 Trần Hưng Đạo, Phường 5, Quận 5, Tp.HCM theo hồ sơ số 006388.TC	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Dương Thị Kim Hoa</i>

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

Trang bổ sung số:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
25-09-2020 - Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/9/2019, 25/9/2019 theo hồ sơ số 009380.XC.006 - Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại NH TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Tà Giàn, địa chỉ: Tầng 1, số 70 Lữ Gia, phường 15, quận 11, Tp.HCM theo hồ sơ số 009380.TC.006	KT GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  <i>Mai Ngọc Nhân</i>

(Chuyển tiếp Trung bộ sung số: ...)

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 trên đất
- Địa điểm thẩm định giá: Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: 213 (Lô D8) đường số 9A KDC Trung Sơn và 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 (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)
- Mục đích thẩm định giá: Phục vụ công tác 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	01/10/2025	01/10/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	02/10/2025	02/10/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	03/10/2025	03/10/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	04/10/2025	04/10/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	06/10/2025	06/10/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Hữu Nam
- Thẩm định viên: Mai Thanh Bình

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

Ngày 02 tháng 10 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Mai Thanh Bình




Nguyễn Hữu Nam

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 06 tháng 10 năm 2025.

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

Người lập: Trợ lý thẩm định: ... Nguyễn Hữu Nam ...

Thẩm định viên: ... Mai Thanh Bình ... Phòng/ban: ... Thẩm định nghiệp vụ 1 ...

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) 11/10/2025

Tài sản thẩm định: giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại

thửa đất số 360, tờ bản đồ 80 và thửa đất 829-1170, tờ bản đồ 5-74/02, KDC Trung Sơn, Bình Hưng TP.HCM

Khách hàng: Công ty cổ phần dịch vụ du lịch Nhà Hàng Royal

Mục đích thẩm định: phục vụ mục đích vay vốn Thời điểm thẩm định: 11/10/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 11/10/2025

1. Quy trình thẩm địnhĐã 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 định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 59.73.826.500.000 VNĐ

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**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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 59.738.265.000 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

ĐH
Mai Thanh Bình

Kiểm soát viên

NTV
Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

[Signature]

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 14 giờ 00 ngày 02 tháng 10 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

TP.V: Mai Thanh Bình
T.đ. lý.T.P.V: Lý Hoàng Phúc

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Mạnh

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:

Thửa đất số 360, tờ bản đồ số 213 (18.B8) Đường số 9A KDC Trung Sơn, 4P xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh TP.HCM (nay là xã Bình Hưng TP.HCM) và Thửa đất số 828-1170 Tờ bản đồ số 5-TL 02 địa chỉ: 215 Đường số 9A KDC Trung Sơn xã Bình Hưng, 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:

- Diện tích theo ATN: 120 m² (thửa đất 360, tờ bản đồ 80)
- Chiều rộng mặt tiền: 6m
- Hình thức sử dụng: nhà ở
- Mục đích: để ở
- Thời hạn sử dụng: lâu dài
- Hiện trạng: Nhà 4 tầng + hầm + lầu + ST
- Diện tích xây dựng: 87 m²
- Diện tích sàn được công nhận: 593 m²
- Kết cấu: Trồng gô, sàn BTCT, mái BTCT
- Hiện trạng: đầy đủ, đẹp, bền
- Tài sản tiếp giáp: Đường số 9A KDC Trung Sơn (đường nhựa rộng khoảng 40m)
- Bao gồm vỉa hè, tiền sảnh, cổng, sân, và khu vực xung quanh 500m

- Diện tích đất: 120m² Hạng đất 829- từ 1/20, tờ bản đồ số 05-TC02
- Chiều rộng mặt tiền: 6m
- Mục đích sử dụng: làm nhà ở
- Thời hạn sử dụng: ổn định lâu dài
- Hình dáng lô đất: Căn góc
- Hiện trạng: Nhà 4 tầng + hầm + hầm + S.T
- Kết cấu: Tường gạch, Sàn BTCT, mái BTCT
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường
- Tại sao tiếp giáp và nằm liền kề với thửa đất 360, tờ bản đồ số 80 thành một thửa thống nhất tiếp giáp đường 9A KOC, Tuyến Sơn (đường nhựa rộng khoảng 40m) bao gồm vỉa hè, tại số 100 Nguyễn Văn Lộ khoảng 500m

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 16... giờ 00... cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng



Lý Hoàng Phúc



Mai Thanh Bình




Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

xã Bình Hưng, Tp. HCM

Tên người được điều tra:

Trung Land0387706696

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 05/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

24.300.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

20.650.030.744 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

206.500.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-9a-xa-binh-hung-1-prj-khu-dan-cu-trung-son/ban-tien-doi-30m-kinh-doanh-sam-uat-cho-thue-55tr-th-hd7nam-pr43015492>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

100,0m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Hầm + 4 tầng + sân th Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

0 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản

.....

-Năm xây dựng

.....

Diện tích xây dựng:

.....

-Tài sản khác (nếu có):

.....

-Thu nhập bình quân năm

.....

-Chi phí bình quân năm

.....

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □,

Rừng trồng □

-Diện tích:

.....

Mật độ trồng:

.....

Năm trồng

.....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

.....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

.....

Ngày 03 tháng 10 năm 2025

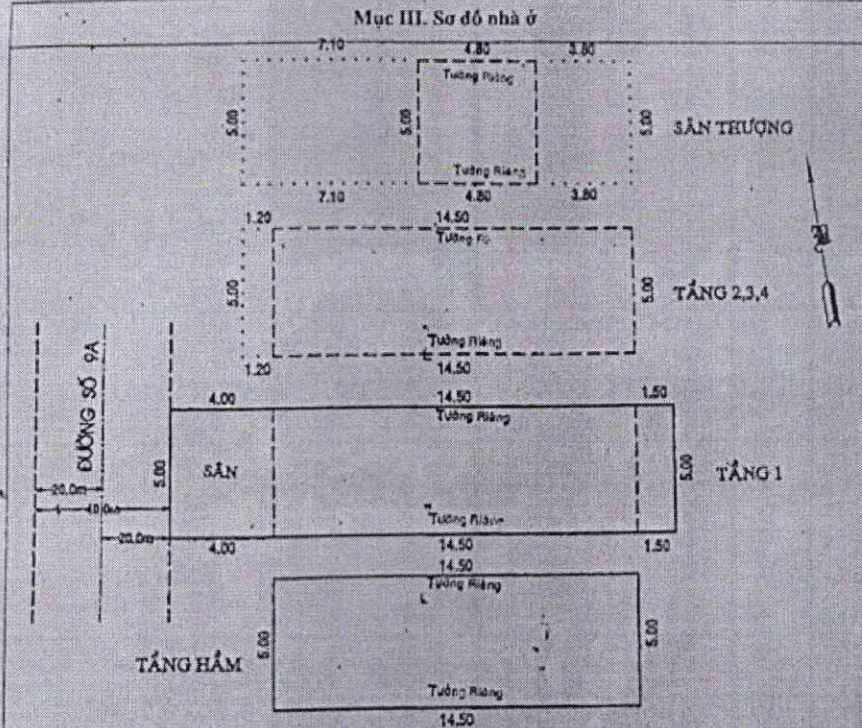
Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

Mục III. Sơ đồ nhà ở



GHI CHÚ:

* Lộ giới đường số 9A là 40,0 m (Theo QĐ 527/QĐ-TTg ngày 02/05/2001 của Chính Phủ)

 Diện tích đất 0,00 m² và diện tích nhà 0,00 m² trong phạm vi quy hoạch không được công nhận.

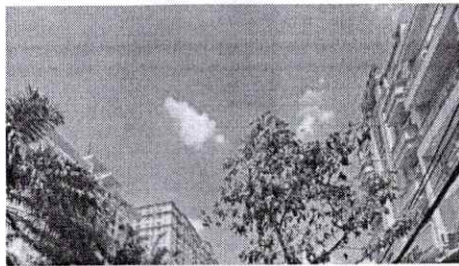


Bds Trun

Xem thêm

Chat

0387 706 696



1 / 4



Chức năng

Khoảng giá Diện tích Phòng ngủ

27 tỷ 100 m² 6 PN~270 triệu/m² Mặt tiền 5 m

10,7% Giá bán đã giảm trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán nhà mặt tiền 9A khu dân cư Trung Sơn, Bình Chánh - vị trí đặc địa - hàng hiếm.

- Diện tích: 5mx20m.
- Kết cấu: Hầm, trệt, 3 lầu, sân thượng.
- Nhà hiện đang hợp đồng 7 năm thuê 55 triệu/tháng.
- Sổ hồng công chứng ngay.
- Bán giá: 27 tỷ.
- Liên hệ: 0387 706 696 *Sao chép* Mr. Trung.

Đặc điểm bất động sản

	Khoảng giá	27 tỷ		Hướng ban công	Tây
	Diện tích	100 m ²		Mặt tiền	5 m
	Số phòng ngủ	6 phòng		Đường vào	20 m
	Số phòng tắm, vệ sinh	6 phòng		Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
	Số tầng	4 tầng		Nội thất	Cơ bản
	Hướng nhà	Tây			

Thông tin dự án

Xem 53 tin đăng bán >



Khu Dân cư Trung Sơn

Đã bàn giao

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Trung Sơn

Lịch sử giá bán nhà mặt phố tại Khu Dân cư Trung Sơn

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

171,9 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất T9/25

10,7%

 0387 706 696 *Sao chép*
Giá bán đã giảm trong 1 năm qua T9/24 - T9/25

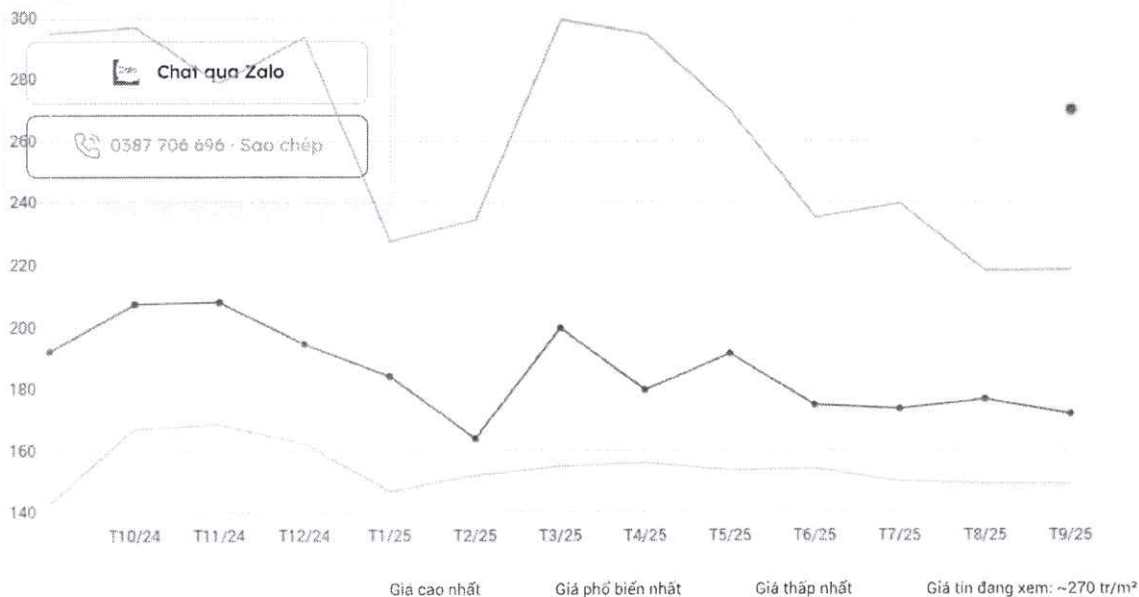
17,5%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 208,3 tr/m² vào T11/24



Bds Trung Land

Xem thêm 37 tin khác



Các dự án cùng khoảng giá

Trong vòng bán kính 3km

Đại Phúc Green Villas (1.5 km)

Khu dân cư Ven Sông Sadeco (0.7 km)

Khu Dân cư Trung Sơn (Đang xem)

Khu dân cư Hím Lam 6A (0.2 km)

Mỹ Toàn 1 (1.9 km)

Giá bán phổ biến nhất

T9/25

159,1 tr/m² 13 tin bán >

170 tr/m² 2 tin bán >

173,8 tr/m² 26 tin bán >

175,6 tr/m² 5 tin bán >

230,8 tr/m² 1 tin bán >

Xem thêm ▾

! Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

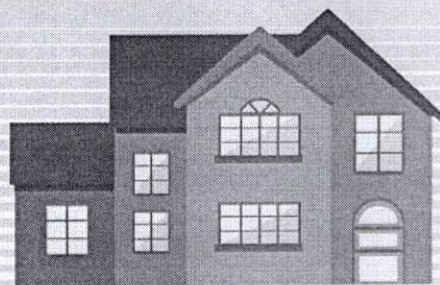
3,5%
/năm



Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản



Tìm hiểu thêm

Xe ...



0387 706 696 · Sao chép

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã): xã Bình Hưng, Tp. HCM

Tên người được điều tra: Coffe BDS0939680039

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 08/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 49.500.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 39.895.811.815 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 199.479.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: https://coffeebatdongsan.vn/nha-dat/ban-nha-mat-tien-duong-so-9a-kdc-trung-son-binh-hung-binh-chanh-nha-vuong-vuc-xay-dung-kien-co-vi-tri-kinh-doanh-dang-cho-thue-gia-110-trieuthang_1863/#

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 200m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)

- Kích thước mặt tiền: 10m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m

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

- Mục đích sử dụng: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: +Trung tâm thương mại, chợ:

+Cơ sở giáo dục: +Cơ sở thể dục thể thao:

+Cơ sở y tế: +Công viên khu vui chơi giải trí:

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường:

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+Điều kiện về cấp điện: Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có

- Thời hạn sử dụng đất 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà: Hầm + 4 tầng + lửng + sân Cấp nhà: Năm xây dựng:

-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 1.017 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản: Diện tích xây dựng:

-Năm xây dựng:

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm:

-Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

-Diện tích: Mật độ trồng: Năm trồng:

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 03 tháng 10 năm 2025
Người điều tra
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: _____, tờ bản đồ số: _____
b) Địa chỉ: X. Bình Hưng, H. Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
c) Diện tích: 200,0 m², (bằng chữ: Hai trăm phẩy không mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng: 200,0 m²; chung: không m²
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
g) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Địa chỉ: _____ đường số 9A KDC Trung Sơn, ấp 4B, X. Bình Hưng, H. Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
b) Diện tích xây dựng: 145 m²; c) Diện tích sàn: 1017 m²
d) Kết cấu: Vách gạch, mái vật liệu nhẹ, sàn BTCT.
đ) Cấp (Hạng): Cấp 2, e) Số tầng: 4 tầng+hầm+lửng+sân thượng
g) Năm hoàn thành xây dựng: 2011, h) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thừa gộp từ các thửa _____ và thửa _____ tờ bản đồ số (BĐDC).
- Giấy chứng nhận này cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: _____ ngày _____ và số _____ ngày _____
- Vị trí nhà đất nằm trong khu đô thị mới Nam Thành Phố Hồ Chí Minh 2600ha theo quyết định số: _____ TTg ngày _____ của Thủ tướng Chính phủ.
- Vị trí nhà đất thuộc dự án khu dân cư Trung Sơn do Công ty TNHH XD-TM Trung Sơn làm chủ đầu tư theo Quyết định số _____ QĐ-TTg ngày _____ của Thủ tướng Chính phủ.

07-08-

Bình Chánh, ngày tháng năm 20....

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH

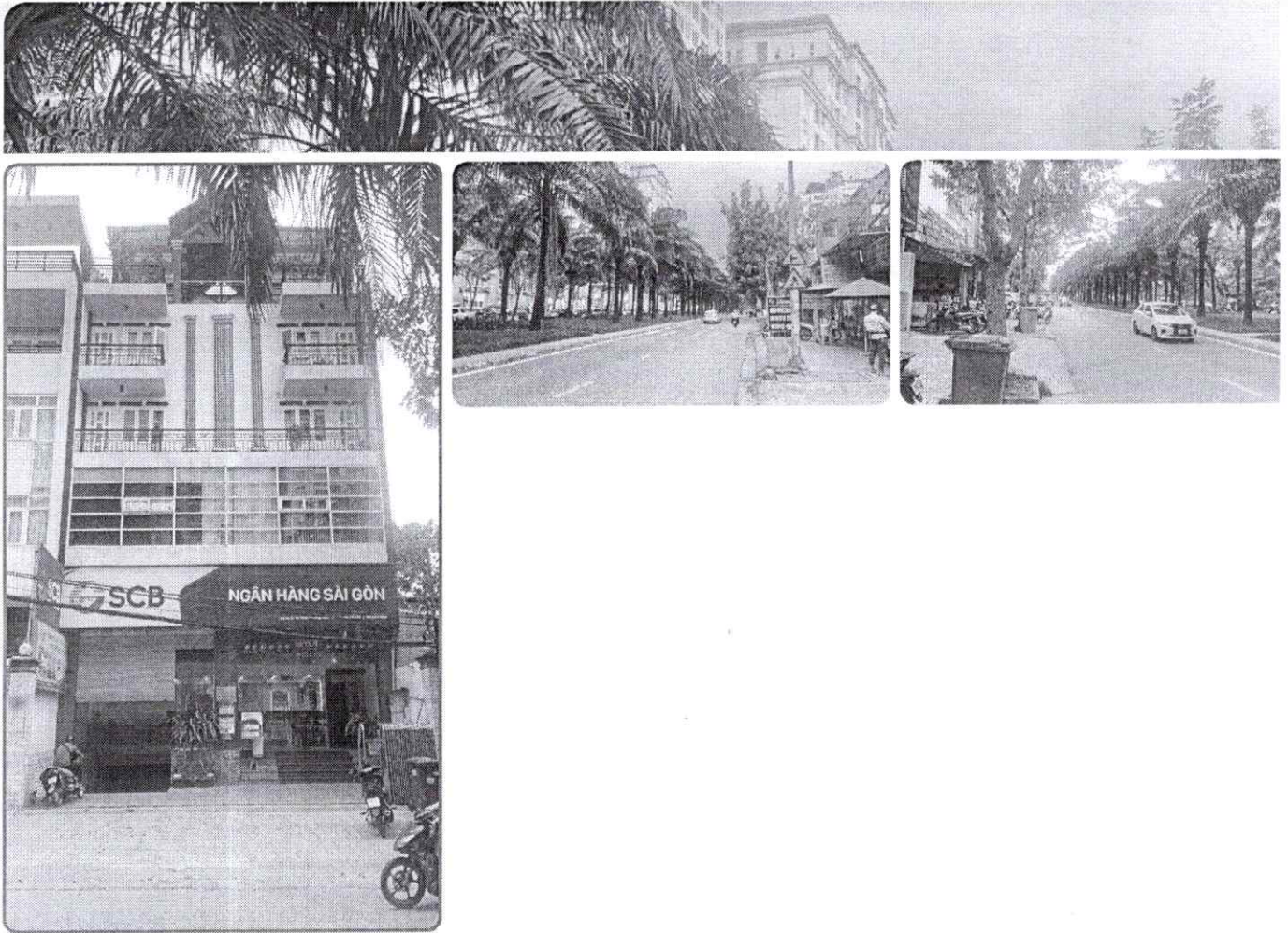
DỊCH
VỤ
BDSTIN
TỨCHỢP
TÁCLIÊN
HỆ0939 68
00 39KÝ GỬI
NHÀ ĐẤT

Bán nhà mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn Bình Hưng
Bình Chánh. Nhà vuông vức, xây dựng kiên cố, vị trí kinh
doanh, đang cho thuê giá 110 triệu/tháng

ID: 1863 BÁN

55 Tỷ / 200m²

Tư vấn cho tôi



Tổng Quan

Mã nhà đất: 1863

Loại hình BDS

Nhà

Phòng ngủ

5

Phòng tắm

5

Hướng

Tây

Diện tích

200 m²

Tư vấn cho tôi

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
 Tên người được điều tra:

xã Bình Hưng, Tp. HCM
 Anh Trần0914096040

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Đã bán tháng 09/2025
 - Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 42.500.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
 - Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 42.500.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 212.500.000 VNĐ/m²
 - Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
 - Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
 - Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-9a-xa-binh-chanh-3/ban-gap-200m2-tai-hcm-gia-65-ty-vnd-pr43642744>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 200m²
 - Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mặt tiền đường số 9A KDC Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Tp.HCM (nay là xã Bình Hưng, Tp. HCM)
 - Kích thước mặt đất: 10m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
 - Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □
 - Mục đích sử dụng: ODT
 - Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
 - Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
 + Trung tâm hành chính: + Trung tâm thương mại, chợ
 + Cơ sở giáo dục: + Cơ sở thể dục thể thao
 + Cơ sở y tế: + Công viên khu vui chơi giải trí
 - Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
 + Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường:
 + Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
 + Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
 + Điều kiện về cấp điện: Tốt
 - Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội
 + Hạ tầng giao thông công cộng:
 + Hạ tầng không gian:
 + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
 + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
 + Hạ tầng môi trường:
 - Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có
 - Thời hạn sử dụng đất: 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Đất trống Cấp nhà: Năm xây dựng
 - Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
 - Số tầng
 - Tài sản khác (nếu có):
 2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác
 - Loại tài sản
 - Năm xây dựng
 - Tài sản khác (nếu có):
 - Thu nhập bình quân năm:
 - Chi phí bình quân năm:
 2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng
 - Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
 - Diện tích: Mật độ trồng: Năm trồng
 - Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
 - Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 03 tháng 10 năm 2025

Người điều tra
 (Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

11:18 29/10/25

Bán gấp nhà mặt phố 200m2 tại Đường 9A, Trung Sơn, HCM, giá 65 tỷ VND

Gia Nghĩa, Đắk Nông

Gia Nghĩa, Đắk Nông

Gia Nghĩa, Đắk Nông

Đăng 3 tuần trước

Đăng 2 tuần trước

Đăng 6 ngày trước



Chat qua Zalo



0914 096 040 - Sao chép

0m2 tại Đường 9A, Trung Sơn, HCM, giá 65 tỷ VND

Số hồng, Đường 9A, Xã Bình Chánh, Bình Chánh, Hồ Chí Minh

>

1 / 3



Chia sẻ

Khoảng giá Diện tích

65 tỷ 200 m²

~325 triệu/m² 6 tầng



0% Giá không thay đổi trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Nhà mặt phố đẹp xịn, rộng 200m², 5 tầng.

Địa chỉ tại Đường 9A, Xã Bình Chánh, Bình Chánh, HCM.

Pháp lý đầy đủ, sổ đỏ sổ hồng không lo lắng. Giá 65 tỷ VND, cực chất cho đầu tư hay ở. Cuộc sống tiện nghi với không gian sống thoáng đãng, gần gũi với thiên nhiên. Đường sá rộng rãi, dễ dàng di chuyển, phù hợp cho những ai yêu thích sự nhộn nhịp của phố phường.

Diện tích 10x20m.

Xây 1 hầm 1 trệt 5 lầu. Có thang máy.

Tổng diện tích sàn 1000m².

Tiện ích xung quanh:

- Siêu thị Bách Hóa Xanh Bình Chánh.
- Siêu thị Bách Hóa Xanh C13/9 Đinh Đức Thiện.
- Siêu thị Bách Hóa Xanh D13/43 Đường 18B.

Lié

Độc quyền bán dựng sản

T



0914 096 040 - Sao chép

T

Anh Trần

Xem thêm 21 tin khác



Số tầng

6 tầng



Pháp lý

Số đo/ Số hồng



Chat qua Zalo



0914 096 040 - Sao chép

Xã Bình Chánh, Huyện Bình Chánh

1 năm

2 năm

5 năm

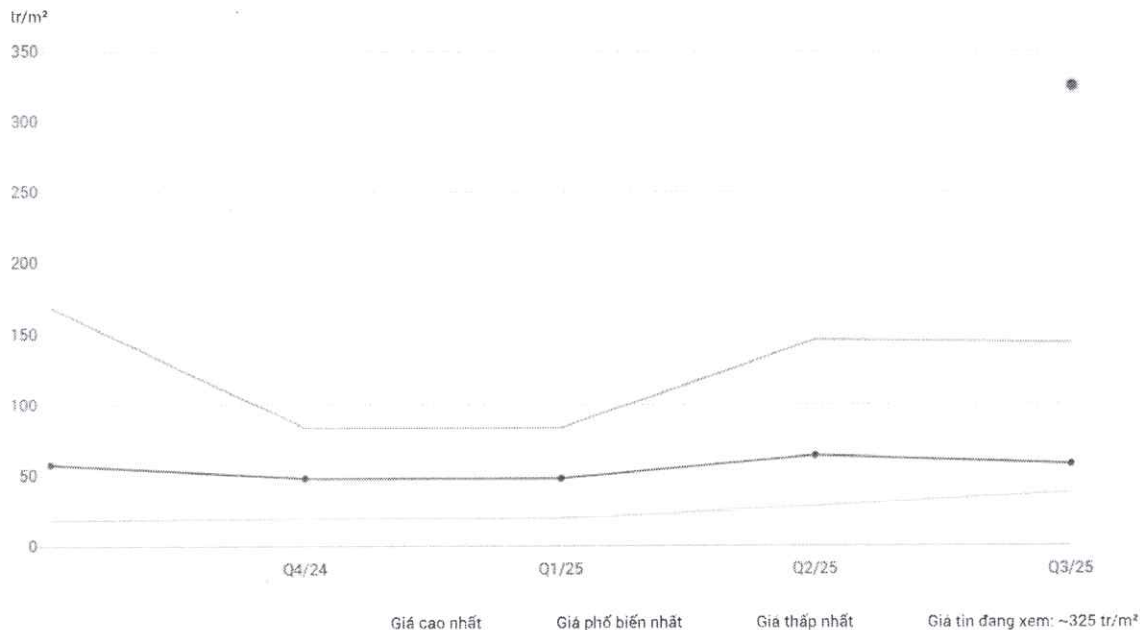
58 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất Q3/25

0%

Giá bán không thay đổi trong 1 năm qua Q3/24 - Q3/25

9,4%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 64 tr/m² vào Q2/25

❶ Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ

3,5%
/năm

Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng



Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản



Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ

T



0914 096 040 - Sao chép

**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 thoả 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 Tò 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 Tò 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.

516411
CÔNG
CỐ PH
CH VỤ D
HÀNG KH
ROYA
T.P.H

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

P. CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN THỊ DIỆU VI

