

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

HỒ SƠ: 266/2025/633/CT-TPV

**ĐƠN VỊ: CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH CÔNG ĐOÀN
MỘC CHÂU**

**TÀI SẢN: QUYỀN THUÊ NHÀ SỐ 4 – NHÀ NGHỈ (NO 1);
KHU MASSAGE**

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ GIÁM ĐỊNH TIỀN PHONG **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 266/2025/633/CT-TPV

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**Kính gửi: Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 2507123/HĐ-TPV ngày 03 tháng 07 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong và Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 266/2025/633/BC-TPV ngày 07 tháng 07 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Chứng thư thẩm định giá này với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

- Đơn vị: **Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu;**
- Địa chỉ: Số 273 Đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La;
- Mã số thuế: 5500216655.

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;**
- Địa chỉ: B27, Lô 20, KĐT Định Công, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội;
- VPGD: Tầng 5, số 109 Nguyễn Xiển, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội.

3. Tài sản thẩm định giá: Quyền thuê nhà số 4 (no 1); khu massage số 273 đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La.

(Chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 07 năm 2025.

5. Mục đích thẩm định giá: Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét, quyết định, phê duyệt giá trị của tài sản phục vụ cho công tác đấu giá quyền thuê tài sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá: Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, TPV vận dụng cơ sở giá trị thuê thị trường để thẩm định giá.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

(Chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

(Chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

9. Giá trị tài sản thẩm định giá: 1.193.196.600 đồng

(Bằng chữ: một tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng)

(Chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá:

Trong điều kiện thương mại bình thường và không có sự biến động lớn về giá cả thì hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là 06 tháng.



11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá:

(Chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong giữ 01 bản, Khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đều là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**PHẠM XUÂN HIỀN****Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2171****GIÁM ĐỐC****NGUYỄN DUY LẬP****Số thẻ thẩm định viên về giá: XIII18.2001**

Số: 266/2025/633/BC-TPV

Hà Nội, ngày 07 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

*(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 266/2025/633/BC-TPV ngày 07 tháng 07 năm 2025
của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 2507123/HĐ-TPV ngày 03 tháng 07 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong và Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Báo cáo kết quả thẩm định giá số 266/2025/633/BC-TPV với các nội dung sau đây:

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;**
- Địa chỉ: B27, Lô 20, KĐT Định Công, phường Phương Liệt, Thành phố Hà Nội;
- VPGD: Tầng 5, số 109 Nguyễn Xiển, phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 266/TĐG cấp lần đầu ngày 15/11/2017, cấp lại lần thứ 5 ngày 08/5/2025; Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025; Thông báo số 453/TB-BTC ngày 19/5/2025 về việc điều chỉnh thông tin về Thẩm định viên về giá năm 2025 tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.

2. Khách hàng thẩm định giá:

- Đơn vị: **Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu;**
- Địa chỉ: Số 273 Đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La;
- Mã số thuế: 5500216655.

3. Tài sản thẩm định giá: Quyền thuê nhà số 4 – nhà nghỉ (No 1); khu Massage tại địa chỉ số 273 đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La.

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 07 năm 2025.

5. Mục đích thẩm định giá: Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét, quyết định, phê duyệt giá trị của tài sản phục vụ cho công tác đấu giá quyền thuê tài sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

6. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá

a. Căn cứ pháp lý về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của luật giá về thẩm định giá;

- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/07/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 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 16/5/2024 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 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các 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.

b. Dữ liệu của Công ty CP Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong

- Kết quả khảo sát thông tin liên quan đến giá trị tài sản thẩm định giá;
- Cơ sở dữ liệu lưu trữ của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;
- Những thông tin khác có liên quan do cán bộ TPV thu thập được.

7. Thông tin tài sản thẩm định

a, Đặc điểm pháp lý và kinh tế - kỹ thuật

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

b. Thông tin khác: (không có)

8. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

Cho thuê mặt bằng kinh doanh phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La (một phần của thị xã Mộc Châu cũ) là một trong những loại hình kinh doanh bất động sản khá tốt. Khu du lịch tăng trưởng qua các năm, lượng khách đến đi nhiều, phát sinh nhu cầu của mua sắm, kinh doanh người dân cũng tăng cao.

Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh phường Thảo Nguyên có thể dao động tùy vào vị trí mặt tiền, trung tâm hay hẻm ngõ cũng như diện tích, cơ sở vật chất có sẵn hay phải đầu tư hay loại hình kinh doanh là dịch vụ lưu trú, nhà hàng, quán ăn, tiệm tóc hay spa, quán cafe,... Nhìn chung giá cho thuê mặt bằng tại đây khá cao nếu so với các khu vực khác trong tỉnh. Nhưng tiềm năng lợi nhuận mang lại lớn hơn nhiều so với mức giá bỏ ra.

Các mặt bằng kinh doanh thường được ưa chuộng ở gần các phố đi bộ, trung tâm khu du lịch, có cơ sở hạ tầng, điều kiện xã hội, an ninh tốt. Những vị trí này thường có giá thuê cao hơn nhưng cũng mang lại lợi nhuận tốt hơn.

9. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Tài sản được đề nghị thẩm định giá với mục đích làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá trị của tài sản phục vụ cho công tác đấu giá quyền thuê tài sản theo quy định của pháp luật hiện hành. Do đó, Tổ định giá lựa chọn cơ sở giá trị thuê thị trường để thẩm định giá.

Định nghĩa: “Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để được thuê một quyền lợi từ bất động sản tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.”

Giá trị thuê thị trường có thể được sử dụng làm cơ sở giá trị thẩm định giá khi thẩm định giá một hợp đồng cho thuê hoặc một quyền lợi do hợp đồng thuê tạo ra. Trong trường hợp này, cần phải xem xét, đánh giá sự khác nhau giữa giá thuê theo hợp đồng và giá thuê thị trường.

10. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: *(Không có)*

11. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị thẩm định giá tài sản;

- Qua điều tra, khảo sát, đơn vị tư vấn thu thập được 03 thông tin chào bán các tài sản có đặc điểm, thông số, công dụng, mục đích sử dụng,... tương đương với TSTD trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá. Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản.

Cách tiếp cận từ thị trường xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá.

Phương pháp so sánh xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

+ Nội dung thực hiện:

- a) Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh;
- b) Phân tích thông tin;
- c) Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh;
- d) Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh;
- đ) Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá.

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

a. Phân tích, điều chỉnh; nhận định

Tiến hành phân tích, điều chỉnh đưa ra các mức giá chỉ dẫn, mức giá thẩm định giá của tài sản như sau:

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

b. Kết quả thẩm định giá: 1.193.196.600 đồng

(Bằng chữ: một tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng)

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

13. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá**a. Những điều khoản loại trừ của kết quả thẩm định giá**

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng thẩm định giá đã hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định; Đồng thời chỉ có giá trị khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo Hợp đồng đã ký kết.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng xem xét và quyết định theo quy định hiện hành; Đồng thời chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng đề nghị, cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm thẩm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác.

- 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 cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong trong quá trình thẩm định giá tài sản.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá đã nêu.

b. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Kết quả thẩm định giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm thẩm định giá. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động, tỷ giá thay đổi,... có thể làm mức giá tài sản thẩm định giá thay đổi.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Sơn La.

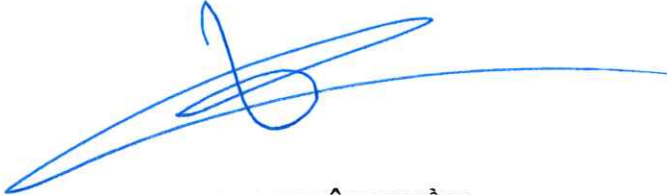
14. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Trong điều kiện thương mại bình thường và không có sự biến động lớn về giá cả thì hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là 06 tháng.

15. Các tài liệu kèm theo

- Hồ sơ pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản, biên bản khảo sát hiện trạng tài sản;
- Các tài liệu khác có liên quan đến kết quả thẩm định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành kèm theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**PHẠM XUÂN HIỀN**

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2171

GIÁM ĐỐC**NGUYỄN DUY LẬP**

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIII18.2001

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**Nguyễn Văn Bằng**

369
à T
HÃ
INH
M B
PH
AI

PHỤ LỤC 01:
TÀI SẢN; ĐẶC ĐIỂM VÀ KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ CỦA TÀI SẢN

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 266/2025/633/BC-TPV ngày 07 tháng 07 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

I. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

TT	Nội dung	Diện tích cho thuê (m ²)	Đặc điểm	Thời hạn cho thuê (tháng)
1	Các hạng mục cho thuê của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Một Châu tại địa chỉ số 273 Đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	1.691,5		
1.1	Nhà số 4 - Nhà nghỉ (No 1)	1.176,0	Nhà 3 tầng, tường gạch, trần bê tông cốt thép, sàn nhà gạch men.	12
1.2	Nhà massage	515,5	Nhà 1 tầng, tường gạch, mái bằng	12

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

TT	Nội dung	Diện tích cho thuê (m ²)	Đơn giá thuê (đồng/ m ² /tháng)	Giá thuê/tháng (đồng/ m ²)	Thời hạn cho thuê (tháng)	Thành tiền thẩm định (đồng/năm)
1	Các hạng mục cho thuê của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Một Châu tại địa chỉ số 273 Đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	1.691,5				1.193.196.600
1.1	Nhà số 4 - Nhà nghỉ (No 1)	1.176,0	73.900	86.906.400	12	1.042.876.800
1.2	Nhà massage	515,5	24.300	12.526.650	12	150.319.800

(Bằng chữ: một tỷ, một trăm chín mươi ba triệu, một trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng)

Ghi chú: Mức giá trên là mức giá tham khảo để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền thuê của tài sản đã bao gồm tiền thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành. Đơn giá trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, tiền điện, nước.

PHỤ LỤC 02:
THU THẬP VÀ XỬ LÝ THÔNG TIN; PHÂN TÍCH, ĐIỀU CHỈNH; NHẬN ĐỊNH
(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 266/2025/633/BC-TPV ngày 07 tháng 07 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

I. Xác định giá cho thuê tài sản.
1. Nhà số 4 - Nhà nghỉ (No 1)
1.1. Thông tin sản so sánh sử dụng cho tài sản định giá:

Căn cứ vào thông tin tài sản thẩm định giá mà khách hàng cung cấp, qua khảo sát, TPV thu thập được các thông tin về việc cho thuê các mặt bằng được cho là tương đồng với tài sản thẩm định về vị trí, giao thông, quy mô, hiện trạng công trình, điều kiện hạ tầng, hiện trạng an ninh, môi trường.... TPV đề xuất sử dụng tài sản so sánh đối với từng tài sản thẩm định như sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN			
1	Địa chỉ	Công trình tám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	Công trình tám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	Công trình tám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La
2	Nguồn tin	Chị Hà: 0346.426.106	Anh Khánh: 0387.557.627	Anh Sơn: 0345.059.590
3	Thời điểm thu thập	Tháng 07/2025	Tháng 07/2025	Tháng 07/2025
4	Tình trạng giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
5	Mục đích sử dụng	Cho thuê kinh doanh	Cho thuê kinh doanh	Cho thuê kinh doanh
6	Vị trí	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán
7	Giao thông	Bám đường Lê Thanh Nghị	Bám đường Lê Thanh Nghị	Bám đường Lê Thanh Nghị
8	Quy mô công trình, chất lượng công trình	Nhà 2 tầng, bê tông kiên cố, nhà cũ, đã có dấu hiệu bong tróc	Nhà 1 tầng, mái đổ bê tông, tường gạch, nhà cũ, đã có dấu hiệu bong tróc	Nhà 2 tầng, bê tông kiên cố, nhà cũ, trần có dấu hiệu ẩm mốc
9	Nội thất, thiết bị của công trình	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản
10	Diện tích đất (m²)	60,0	100,0	60,0
11	Diện tích sàn sử dụng (m²)	120,0	100,0	120,0
12	Điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
13	Hiện trạng cảnh quan, an ninh môi trường	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt
14	Giá cho thuê	5.000.000	5.000.000	5.500.000

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	thương lượng chưa bao gồm VAT (đồng/tháng)			
15	Giá cho thuê bình quân (đồng/m ² /tháng)	41.667	50.000	45.833

1.2. Diễn giải

Các yếu tố như quy mô kích thước, hình dáng, mặt tiền, vị trí giao thông, lợi thế kinh doanh, điều kiện cơ sở hạ tầng, môi trường an ninh làm ảnh hưởng đến giá trị của lô đất. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của lô đất. Vì vậy, dựa trên 03 thông tin tài sản so sánh so với tài sản thẩm định, TPV điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên, sau đó lấy bình quân gia quyền các mức giá sau điều chỉnh của các TSSS để xác định giá trị TSTD.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSTDG, lấy TSTDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSTDG. Những yếu tố ở TSSS kém hơn so với TSTDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng). Những yếu tố ở TSSS vượt trội hơn so với TSTDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ). Những yếu tố ở TSSS giống (tương tự) với TSTDG thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn Giá TSSS		41.667	50.000	46.000
1	Vị trí	Công trình nằm bên trong khu đất của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La (thuộc đường nội bộ của đường Lê Thanh Nghị, cách đường Lê Thanh Nghị khoảng 100m)	Công trình bám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	Công trình bám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	Công trình bám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La
	Diễn giải	TS bám đường Lê Thanh Nghị sẽ lợi thế hơn TS bám đường nội bộ của đường Lê Thanh Nghị. Do đó, TPV đánh giá TSTD đạt tỷ lệ 100%, TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đạt tỷ lệ 105%.			
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.984	-2.381	-2.190
	Giá sau điều chỉnh		39.683	47.619	43.810

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Giao thông	Nằm tám đường nội bộ, có khuôn viên rộng đỗ xe rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m
	Diễn giải	TSSS, TSTĐ bám đường có độ rộng tương đương. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ và TSSS cùng đạt 100%.			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		39.683	47.619	43.810
3	Quy mô công trình, chất lượng công trình	Nhà 3 tầng, bê tông kiên cố, chất lượng nhà ở mức trung bình	Nhà 2 tầng, bê tông kiên cố, nhà cũ, đã có dấu hiệu bong tróc	Nhà 1 tầng, mái đổ bê tông, tường gạch, nhà cũ, đã có dấu hiệu bong tróc	Nhà 2 tầng, bê tông kiên cố, nhà cũ, trần có dấu hiệu ẩm mốc
	Diễn giải	TPV đánh giá công trình có chất lượng nhà ở mức trung bình có lợi thế hơn nhà cũ có dấu hiệu bong tróc. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%. Các TSSS cùng đạt tỷ lệ 85%.			
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		7.353	8.824	8.118
	Giá sau điều chỉnh		47.035	56.443	51.927
4	Nội thất, thiết bị của công trình	Nội thất, thiết bị được đầu tư đầy đủ bao gồm giường, tủ, điều hòa, thiết bị vệ sinh	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản
	Diễn giải	TPV đánh giá TS có nội thất thiết bị được đầu tư đầy đủ sẽ có lợi thế hơn. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%. Các TSSS cùng đạt tỷ lệ 70%.			
	Tỷ lệ	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		17.857	21.429	19.714
	Giá sau điều chỉnh		64.893	77.871	71.641

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Diễn giải	Các TS có hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%. Các TSSS cùng đạt tỷ lệ 100%.			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		64.893	77.871	71.641
6	Hiện trạng cảnh quan, an ninh môi trường	Công trình nằm bên trong khu đất của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu, nên có điều kiện môi trường thoáng đãng, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt
	Diễn giải	TSTĐ nằm bên trong khu đất của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu, nên có điều kiện môi trường thoáng đãng, an ninh tốt. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%, TSSS1, TSSS2, TSSS3 cùng đạt tỷ lệ 95%			
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		2.193	2.632	2.421
	Giá sau điều chỉnh		67.086	80.503	74.063
B	Mức giá chỉ dẫn		67.086	80.503	74.063
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đ/m²)	73.884			
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-10,13%	8,22%	0,24%
C	Thống nhất mức giá chỉ dẫn				
	Tổng số lần điều chỉnh		4	4	4
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		25.419	30.503	28.063

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		29.387	35.265	32.443
	Biên độ điều chỉnh		0-42,86%	0-42,86%	0-42,86%
D	Đơn giá (đồng/m²)	<i>(Lấy theo mức giá trung bình của 3 mức giá chỉ dẫn)</i>			73.884
	Làm tròn (đồng)				73.900

*** Nhận xét:**

- Theo bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh thì mức chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn dao động theo giá trị tuyệt đối < 15%, thỏa mãn nguyên tắc khống chế.

- Từ bảng điều chỉnh dự kiến, lựa chọn mức giá TSTĐ là trung bình của 3 mức giá chỉ dẫn:

$$\text{Đơn giá cho thuê (đồng/m}^2\text{/tháng)} = \frac{67.086 + 80.503 + 74.063}{3} = 73.884 \text{ đồng/m}^2\text{/tháng}$$

(làm tròn: 73.900 đồng/m²/tháng)

Đơn giá cho thuê theo tháng: 73.900 x 1.176,0 = 86.906.400 đồng /tháng

Giá trị quyền thuê nhà số 4 – Nhà nghỉ (No1) trong thời hạn 12 tháng là:

$$86.906.400 \text{ đồng /tháng} \times 12 \text{ tháng} = 1.042.876.800 \text{ đồng.}$$

2. Nhà massage

2.1. Thông tin sản so sánh sử dụng cho tài sản định giá:

Căn cứ vào thông tin tài sản thẩm định giá mà khách hàng cung cấp, qua khảo sát, TPV thu thập được các thông tin về việc cho thuê các mặt bằng được cho là tương đồng với tài sản thẩm định về vị trí, giao thông, quy mô, hiện trạng công trình, điều kiện hạ tầng, hiện trạng an ninh, môi trường.... TPV đề xuất sử dụng tài sản so sánh đối với từng tài sản thẩm định như sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN			
1	Địa chỉ	Công trình tám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	Công trình tám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La	Công trình tám mặt đường Lê Thanh Nghị, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La
2	Nguồn tin	Anh Tuyền: 0976.168.586	Chị Hằng: 0829.822.221	Anh Bình: 0869.822.139
3	Thời điểm thu thập	Tháng 07/2025	Tháng 07/2025	Tháng 07/2025
4	Tình trạng giao dịch	Đang cho thuê	Đang cho thuê	Đang cho thuê
5	Mục đích sử dụng	Cho thuê kinh doanh	Cho thuê kinh doanh	Cho thuê kinh doanh
6	Vị trí	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán
7	Giao thông	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m
8	Quy mô công trình, chất	Nhà 1 tầng, mái tôn,	Nhà 1 tầng, mái tôn,	Nhà 1 tầng, mái tôn,

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	lượng công trình	tường gạch, công trình còn khá mới	tường gạch, công trình còn khá mới	tường gạch, công trình còn khá mới
9	Nội thất, thiết bị của công trình	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản
10	Diện tích đất (m²)	170,0	160,0	160
11	Diện tích sàn sử dụng (m2)	170,0	160,0	160,0
12	Điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
13	Hiện trạng cảnh quan, an ninh môi trường	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt
14	Giá cho thuê thương lượng (đồng/tháng)	5.000.000	5.000.000	5.000.000
15	Giá cho thuê bình quân (đồng/m²/tháng)	29.412	31.250	31.250

2.2. Diễn giải

Các yếu tố như quy mô kích thước, hình dáng, mặt tiền, vị trí giao thông, lợi thế kinh doanh, điều kiện cơ sở hạ tầng, môi trường an ninh làm ảnh hưởng đến giá trị của lô đất. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của lô đất. Vì vậy, dựa trên 03 thông tin tài sản so sánh so với tài sản thẩm định, TPV điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên, sau đó lấy bình quân gia quyền các mức giá sau điều chỉnh của các TSSS để xác định giá trị TSTD.

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSTDG, lấy TSTDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSTDG. Những yếu tố ở TSSS kém hơn so với TSTDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng). Những yếu tố ở TSSS vượt trội hơn so với TSTDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ). Những yếu tố ở TSSS giống (tương tự) với TSTDG thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn Giá TSSS		29.412	31.250	31.250
1	Vị trí	Công trình nằm bên trong khu đất của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu, phường Thảo Nguyên, tỉnh Sơn La (thuộc đường nội bộ của đường Lê Thanh Nghị), có khả năng kinh doanh trung bình	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán	Bám đường Lê Thanh Nghị, khu vực trung tâm thuận tiện kinh doanh buôn bán
	Diễn giải	TS bám đường Lê Thanh Nghị sẽ lợi thế hơn TS bám đường nội bộ của			

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		đường Lê Thanh Nghị. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%, TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đạt tỷ lệ 115%.			
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.836	-4.076	-4.076
	Giá sau điều chỉnh		25.575	27.174	27.174
2	Giao thông	Nằm bám đường nội bộ, có khuôn viên rộng đỗ xe rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m	Bám đường Lê Thanh Nghị rộng khoảng 10m
	Diễn giải	TSSS, TSTĐ bám đường có độ rộng tương đương. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ và TSSS cùng đạt 100%			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		25.575	27.174	27.174
3	Quy mô công trình, chất lượng công trình	Nhà 1 tầng mái bê tông tường gạch, công trình cũ đã có dấu hiệu bong tróc	Nhà 1 tầng, mái tôn, tường gạch, công trình còn khá mới	Nhà 1 tầng, mái tôn, tường gạch, công trình còn khá mới	Nhà 1 tầng, mái tôn, tường gạch, công trình còn khá mới
	Diễn giải	TS có công trình còn khá mới có lợi thế hơn TS có công trình đã cũ, có dấu hiệu bong tróc. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%, TSSS1, TSSS2, TSSS3 cùng đạt tỷ lệ 115%			
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.836	-4.076	-4.076
	Giá sau điều chỉnh		21.739	23.098	23.098
4	Nội thất, thiết bị của công trình	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản	Nội thất, thiết bị cơ bản
	Diễn giải	Các TS có nội thất, thiết bị cơ bản. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%. Các TSSS cùng đạt tỷ lệ 100%.			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		21.739	23.098	23.098
5	Điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Diễn giải	Các TS có hạ tầng kỹ thuật được đầu tư cơ bản, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%. Các TSSS cùng đạt tỷ lệ 100%.			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		21.739	23.098	23.098
6	Hiện trạng cảnh quan, an ninh môi trường	Công trình nằm bên trong khu đất của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu, nên có điều kiện môi trường thoáng đãng, an ninh tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt	Điều kiện môi trường, an ninh khá tốt
	Diễn giải	TSTĐ nằm bên trong khu đất của Công ty cổ phần du lịch Công Đoàn Mộc Châu, nên có điều kiện môi trường thoáng đãng, an ninh tốt. Do đó, TPV đánh giá TSTĐ đạt tỷ lệ 100%, TSSS1, TSSS2, TSSS3 cùng đạt tỷ lệ 95%			
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		1.548	1.645	1.645
	Giá sau điều chỉnh		23.287	24.743	24.743
B	Mức giá chỉ dẫn		23.287	24.743	24.743
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn(đ/m ²)	24.257			
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-4,17%	1,96%	1,96%
C	Thông nhất mức giá chỉ dẫn				
	Tổng số lần điều chỉnh		3	3	3
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-6.125	-6.507	-6.507
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		9.221	9.797	9.797
	Biên độ điều chỉnh		0-13,04%	0-13,04%	0-13,04%
D	Đơn giá (đồng/m²)	(Lấy theo mức giá trung bình của 3 mức giá chỉ dẫn)			24.257
	Làm tròn (đồng)				24.300

*** Nhận xét:**

- Theo bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh thì mức chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn dao động theo giá trị tuyệt đối < 15%, thỏa mãn nguyên tắc khống chế.

- Từ bảng điều chỉnh dự kiến, lựa chọn mức giá TSTĐ là trung bình của 3 mức giá chỉ dẫn:

$$\text{Đơn giá cho thuê} = 29.464 + 31.569 + 29.464 = 24.257 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}$$

(đồng/m²/tháng)

(làm tròn: 24.300 đồng/m²/tháng)

Đơn giá cho thuê theo tháng: $24.300 \times 515,5 = 12.526.650$ đồng /tháng

Giá trị quyền thuê nhà massage trong thời hạn 12 tháng là:

$12.526.650$ đồng /tháng x 12 tháng = $150.319.800$ đồng

20.
Y
GIÁ
NH
Y
G
H

PHỤ LỤC 03:
HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ
(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 266/2025/633/BC-TPV ngày 07 tháng 07 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)



Một số hình ảnh hiện trạng của tài sản thẩm định