

☞ **Số chứng thư:** 012/2026/A.006 (**Số hợp đồng:** A.011/26/SaigonPA/HĐ)

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại VBS

☞ **Địa chỉ:** Số 6 đường số 10, Khu dân cư Nam Long, Phường Tân Thuận, TP. HCM.

+ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 23/01/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại VBS

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.011/26/SaigonPA/HĐ ngày 19/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại VBS;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.006 ngày 23/01/2026 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 012/2026/A.006 ngày 23/01/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại VBS
- Địa chỉ : Số 6, đường số 10, Khu dân cư Nam Long, Phường Tân Thuận, TP. HCM
- Mã số thuế : 0312252605

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 541 – B2.4, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 52, B2-3, khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2026
- Ngày khảo sát hiện trạng 19/01/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp 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 315, tờ bản đồ số 17, Địa chỉ: Lô 541 - B2.4, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng			11.532.940.610
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	125,00	86.688.000	10.836.000.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	160,00		696.940.610
2	Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, Địa chỉ: Lô 52, B2-3, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng			7.500.712.500
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	112,50	66.673.000	7.500.712.500
Tổng giá trị (VND)				19.033.653.110
Tổng giá trị làm tròn (VND)				19.034.653.000

Bảng chữ: Mười chín tỷ không trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.011/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ 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 đồ 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.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT

Lê Quốc Trung

ThS. Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821

Số thẻ ĐTV 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.
- 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 Đầu Tư và Thương Mại VBS
- Địa chỉ : Số 6, đường số 10, Khu dân cư Nam Long, Phường Tân Thuận, TP. HCM
- Mã số thuế : 0312252605

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 315, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 541 – B2.4, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 52, B2-3, khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích 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 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 19/01/2026.

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;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.011/26/SaigonPA/HĐ ngày 19/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Thương Mại VBS;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 04555907, sổ vào sổ cấp GCN: VP 11737 do Văn Phòng Đăng Kí Đất Đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 26/09/2025.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 03586598, sổ vào sổ cấp GCN: CX 762 do Ủy Ban Nhân Dân Phường Ngũ Hành Sơn cấp ngày 29/10/2025

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 315, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 541 - B2.4, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1) Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 541 - B2.4, Khu đô thị Hòa Hải H1 - 3 (giai đoạn 1) Phường Hòa Hải, TP. Đà Nẵng (Thông tin ghi nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 04555907, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận VP 11737 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 26/09/2025). Tuy nhiên tổ thẩm định tra cứu lại đơn vị hành chính sau sáp nhập theo nghị quyết Số: 1659/NQ-UBTVQH15 “về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành Phố Đà Nẵng” do Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ban hành ngày 16/06/2025 là: Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng (tên đơn vị hành chính cũ là Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng). Vì vậy, tổ thẩm định sử dụng đơn vị hành chính cho tài sản thẩm định theo nghị quyết trên là: Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 7,5m), vị trí tài sản cách đường Lê Văn Hiến khoảng 400m, vị trí tài sản cách đường Minh Mạng khoảng 500m, vị trí tài sản cách Bãi Tắm Sơn Thủy khoảng 700m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận: 125m²;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: Có công trình xây dựng trên đất là nhà ở độc lập 1 trệt 1 lửng.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 160m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 trệt 1 lửng.
- Cấp công trình: cấp 4
- Kết cấu xây dựng: Tường xây mái tôn, nền gạch men.
- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức mới;
 - + Tường chưa xuất hiện lớp bong tróc;
 - + Nền nhà ở mức tốt;
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	18	82	8,2
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	18	82	14,76
Nền, sàn	5	18	82	4,1
Kết cấu dầm mái	9	18	82	7,38
Mái	17	20	80	13,6
Tổng cộng	59			48,04
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				81,42%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị căn cứ theo Thông tin quy hoạch chi tiết 1/500
 - + Tên dự án: khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn
 - + Quyết định pháp lý: 1055/QĐ-UBND
 - + Năm ra QĐ: 04/02/2010
 - Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị căn cứ theo Thông tin quy hoạch phân khu 1/5000
 - + Tên phân khu: Tổng mặt bằng khu vực phía Đông Nam
 - + Số quyết định pháp lý: 1546
 - + Năm ra quyết định pháp lý: 27/03/2017
 - + Cơ quan phê duyệt dự án: Sở Xây dựng TPĐN
- (nguồn: <https://thongtinquyhoachxaydung.danang.gov.vn/>)

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 307, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 52, B2 – 3, Khu đô thị Hòa Hải H1 – 3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 52, B2 – 3, Khu đô thị Hòa Hải H1 – 3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Thủy Sơn 6 (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 7,5m), vị trí tài sản cách đường Lê Văn Hiến khoảng 220m, vị trí tài sản cách đường Minh Mạng khoảng 500m, vị trí tài sản cách Bãi Tắm Sơn Thủy khoảng 800m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận: 112,5m²;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: Đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị căn cứ theo Thông tin quy hoạch chi tiết 1/500
 - + Tên dự án: khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn
 - + Quyết định pháp lý: 1055/QĐ-UBND
 - + Năm ra QĐ: 04/02/2010

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị căn cứ theo Thông tin quy hoạch phân khu 1/5000
 - + Tên phân khu: Tổng mặt bằng khu vực phía Đông Nam
 - + Số quyết định pháp lý: 1546
 - + Năm ra quyết định pháp lý: 27/03/2017
 - + Cơ quan phê duyệt dự án: Sở Xây dựng TPĐN
- (nguồn: <https://thongtinquyhoachxaydung.danang.gov.vn/>)

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 tương đối nhiều đối với tài sản là đất ở 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 tương đối đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế
 - + Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 315, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 541 – B2.4 khu đô thị Hòa Hải H1 – 3 (giai đoạn 1) Phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị

❖ 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 01/2026	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026
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 Nguyễn Cơ Thạch, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Hai mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch + Phạm Khiêm Ích, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	5,00	7,80m	6,00m	4,50m
7	Quy mô diện tích	125,00m ²	177,90m ²	148,00m ²	101,00m 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)		19.500.000.000	12.500.000.000	8.650.000.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		18.915.000.000	12.125.000.000	8.390.500.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		106.324.000	81.926.000	83.074.000
16	Thông tin tham chiếu		Chị Vy 0901.159.991	Anh Đạt 0927.882.468	Chị Trang 0942.992.361

❖ **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)		106.324.000	81.926.000	83.074.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		106.324.000	81.926.000	83.074.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		106.324.000	81.926.000	83.074.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Hai mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch + Phạm Khiêm Ích, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-10,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-10.632.400	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		95.691.600	81.926.000	83.074.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	5,00m	7,80m	6,00m	4,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,80%	-1,00%	0,50%
	Mức điều chỉnh		-2.977.072	-819.260	415.370
	Giá trị sau điều chỉnh		92.714.528	81.106.740	83.489.370
5	Quy mô diện tích	125,00m ²	177,90m ²	148,00m ²	101,00m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,64%	1,15%	-1,20%
	Mức điều chỉnh		2.806.954	942.149	-996.888
	Giá trị sau điều chỉnh		95.521.482	82.048.889	82.492.482
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		95.521.482	82.048.889	82.492.482
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		95.521.482	82.048.889	82.492.482
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		95.521.482	82.048.889	82.492.482
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		95.521.482	82.048.889	82.492.482
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		86.687.618		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		10%	-5%	-5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		86.688.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		16.416.426	1.761.409	1.412.258
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,6% - 10,0%	1,0% - 1,2%	0,5% - 1,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-10.802.518	122.889	-581.518

❖ **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 như: vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp một mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch tương đồng với tài sản so sánh 2 và 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp hai mặt tiền đường Nguyễn Cơ Thạch và đường Phạm Khiêm Ích, lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7,8m; 6m, lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 4,5m; kém lợi thế hơn so với 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 lần lượt là 2,8%; 1% và cao hơn tài sản so sánh 3 là 0,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích 125m². Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2 có diện tích lần lượt là 177,9m², 148,0m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có diện tích 101m² lợi thế hơn so với 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 lần lượt khoảng 2,64%; 1,15% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 1,2% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **Thống 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 **86.688.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở: 125 m²
$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 125 \text{ m}^2 \times 86.688.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{10.836.000.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	160,00	81,42%	5.349.888	696.940.610



- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư 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

6.2.2. Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, địa chỉ: Lô 52, B2-3, khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026
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 Thủy Sơn 6, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Thủy Sơn 6, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Thủy Sơn 6, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Hai mặt tiền đường Thủy Sơn 6 + Thủy Sơn, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	5,00	5,00m	5,00m	9,00m
7	Quy mô diện tích	112,50	112,50m ²	115,00m ²	197,00m 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)		7.500.000.000	7.800.000.000	16.700.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.400.000.000	7.566.000.000	14.946.500.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		65.778.000	65.791.000	75.871.000
16	Thông tin tham chiếu		Anh Long 0935.965.066	Anh Quân 0795.555.422	Chị Tuyết 0932.550.386

❖ **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)		65.778.000	65.791.000	75.871.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		65.778.000	65.791.000	75.871.000
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		65.778.000	65.791.000	75.871.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Thủy Sơn 6, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Thủy Sơn 6, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Thủy Sơn 6, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Hai mặt tiền đường Thủy Sơn 6 + Thủy Sơn, Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-7.587.100
	Giá trị sau điều chỉnh		65.778.000	65.791.000	68.283.900
4	Chiều rộng mặt tiền	5,00m	5,00m	5,00m	9,00m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-3.034.840
	Giá trị sau điều chỉnh		65.778.000	65.791.000	65.249.060

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	112,50m ²	112,50m ²	115,00m ²	197,00m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	4,22%
	Mức điều chỉnh		0	0	3.201.756
	Giá trị sau điều chỉnh		65.778.000	65.791.000	68.450.816
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		65.778.000	65.791.000	68.450.816
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		65.778.000	65.791.000	68.450.816
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		65.778.000	65.791.000	68.450.816
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		65.778.000	65.791.000	68.450.816
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		66.673.272		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1%	-1%	3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		66.673.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	13.823.696
	Số lần điều chỉnh		0	0	3
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	4,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	-7.420.184

❖ **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 như: vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp một mặt tiền đường Thủy Sơn 6; tương đồng với tài sản so sánh 1 và 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hai mặt tiền đường Thủy Sơn 6 và đường Thủy Sơn 2, lợi thế hơn so với 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 3 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền đường khoảng 5,0m; tương đồng với tài sản so sánh 1 và 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền đường khoảng 9m; lợi thế hơn so với 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 3 khoảng 4% về yếu tố chiều rộng mặt tiền
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích 112,5m². Trong khi đó tài sản 3 có diện tích là 197m² kém lợi thế hơn so với 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 3 khoảng 4,22% 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 **66.673.000 VND/m²**.

Tài sản thẩm định có diện tích đất ở: 112,50 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 112,50 \text{ m}^2 \times 66.673.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{7.500.712.500 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

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 315, tờ bản đồ số 17, Địa chỉ: Lô 541 - B2.4, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng			11.532.940.610
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	125,00	86.688.000	10.836.000.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	160,00		696.940.610
2	Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 17, Địa chỉ: Lô 52, B2-3, Khu đô thị Hòa Hải H1-3 (giai đoạn 1), Phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng			7.500.712.500
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	112,50	66.673.000	7.500.712.500
Tổng giá trị (VND)				19.033.653.110
Tổng giá trị làm tròn (VND)				19.034.653.000

Bảng chữ: Mười chín tỷ không trăm ba mươi tư triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn 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 Đ.../26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ 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 đồ 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:

- 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.

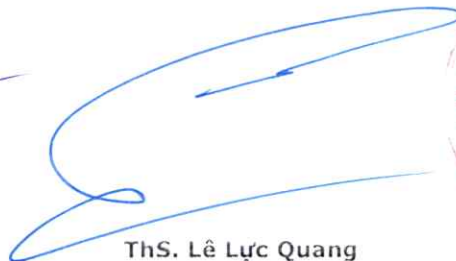
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

**TUỶ CTHĐTĐ KIỂM GIÁM ĐỐC
BCHỦ TỊCH HĐQT**



Lê Quốc Trung



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228