

Số chứng thư: 012/2026/A.018 (**Số hợp đồng:** A.022/26/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: ÔNG LÊ ĐỨC PHONG

Địa chỉ: Tổ 1, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng)

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

Địa chỉ tài sản thẩm định: thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng, phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng; thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng; thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng

Ngày phát hành chứng thư: 28/02/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: ÔNG LÊ ĐỨC PHONG

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.022/26/SaigonPA/HĐ ngày 26/02/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với ÔNG LÊ ĐỨC PHONG;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.018 ngày 28/02/2026 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.018 ngày 28/02/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : ÔNG LÊ ĐỨC PHONG
- Địa chỉ : Tổ 1, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng)
- CCCD số : 048081004228

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Đình 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 02/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 26/02/2026.

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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng)			4.337.172.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	108,0	40.159.000	4.337.172.000
2	Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)			6.821.092.526
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,0	64.062.000	6.406.200.000
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	106,0		414.892.526
3	Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)			7.205.699.162
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông	530,3	11.668.000	6.187.540.400
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông	73,2	3.468.000	253.857.600
3.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			
3.3.1	Nhà ở độc lập 1	130,3		478.101.015
3.3.2	Nhà ở độc lập 2	78,0		286.200.147
Tổng giá trị (VND)				18.363.963.688

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 18.363.964.000 VND

Bảng chữ: Mười tám tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm sáu mươi bốn ngàn 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.022/26/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông, Saigon PA tính theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 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

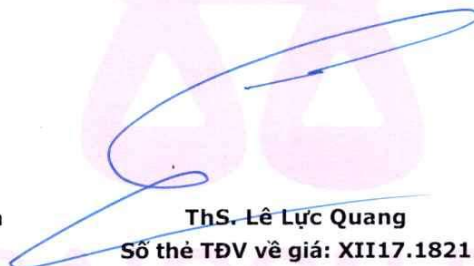
THẨM ĐỊNH VIÊN

TUO. CTHĐTƯ KIỂM GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Hữu Nam



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2026

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 : số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P.CHỦ TỊCH HĐQT
- 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.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- 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 : ÔNG LÊ ĐỨC PHONG
- Địa chỉ : Tổ 1, phường Thanh Khê Đông, quận Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng)
- CCCD số : 048081004228

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, 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 02/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 26/02/2026.



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;
- 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 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;

- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam.
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/03/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 2506/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam, Ban hành quy định đơn giá nhà ở, công trình xây dựng để thực hiện bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.
- 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.022/26/SaigonPA/HĐ ngày 26/02/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với ÔNG LÊ ĐỨC PHONG;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 776974, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 103724 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/08/2016.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 613763, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 112591 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15/11/2016.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số AA 01060451, sổ vào sổ cấp GCN: VP 7328 do Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam cấp ngày 29/04/2025.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp-giáp đường Trung Hòa 1 (đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm vỉa hè)), vị trí tài sản cách đường Đặng Văn Bá khoảng 80m, vị trí tài sản cách đường Cao Hồng Lãnh khoảng 160m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 108 m²;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Chiều rộng mặt tiền: 6m;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Có công trình xây dựng trên đất là nhà 1 tầng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở căn cứ theo Quyết định 359/QĐ-TTg ngày 15/03/2021 của Thủ tướng chính phủ về Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/>.

3.2. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường 29 tháng 3 (đường nhựa rộng khoảng 30 m (bao gồm vỉa hè), vị trí tài sản cách đường Đỗ Đức Bào khoảng 85m, vị trí tài sản cách đường Đỗ Đức Lộc khoảng 110m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 100 m²;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Chiều rộng mặt tiền: 5m;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Nhà 2 tầng.

3.2.3. Công trình xây dựng trên đất

- Căn cứ theo pháp lý khách hàng cung cấp, qua khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng hiện trạng diện tích sàn xây dựng thực tế của tầng 2 (lớn hơn) so với diện tích sàn xây dựng được công nhận trong Giấy chứng nhận và khách hàng chưa cung cấp pháp lý thể hiện phần diện tích này. Do đó, Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng dựa theo Giấy chứng nhận khách hàng cung cấp. Đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 106 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng làm văn phòng.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
 - Tường gạch một vài chỗ bong tróc.
 - Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - Mái ở mức trung bình khá.
- 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	23	77	7,7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	13	31	69	8,97
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	16	31	69	11,04
Tổng cộng	57			40,31
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,72%

3.2.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở căn cứ theo Quyết định 359/QĐ-TTg ngày 15/03/2021 của Thủ tướng chính phủ về Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 trên trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/>.

3.3. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng).

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường ĐT 609 (đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm vỉa hè)), vị trí tài sản cách chợ Bình Long khoảng 150m, vị trí tài sản cách đường DH 3 khoảng 900m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 603,5 m²; trong đó:
 - Diện tích đất ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông: 530,3 m² (theo Giấy chứng nhận)
 - Diện tích đất ở thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông: 73,2 m² (theo Giấy chứng nhận)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Hình dạng lô đất: cân đối;
- Hiện trạng: Có công trình xây dựng trên đất là hai căn nhà 1 tầng.

3.3.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng hiện trạng công trình xây dựng trên đất là hai căn nhà 1 tầng đúng theo diện tích được công nhận trong Giấy chứng nhận.
- Nhà ở độc lập 1:**
 - Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 130,3 m².
 - Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái ngói.
 - Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở.
 - Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình khá.
 - Tường gạch ở mức trung bình, một vài chỗ bong tróc.
 - Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - Mái ở mức trung bình.
- 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	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	31	69	12,42
Nền,sàn	5	32	68	3,4
Kết cấu đỡ mái	9	34	66	5,94
Mái	17	34	66	11,22
Tổng cộng	59			40,38
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,44%

- **Nhà ở độc lập 2:**
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 78 m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái ngói.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình khá.
 - + Tường gạch ở mức trung bình, một vài chỗ bong tróc
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái ở mức trung bình.
- **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	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	31	69	12,42
Nền,sàn	5	32	68	3,4
Kết cấu đỡ mái	9	34	66	5,94
Mái	17	34	66	11,22
Tổng cộng	59			40,38
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,44%

3.3.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông căn cứ theo Giấy chứng nhận và Quyết định số 656/QĐ-UBND ngày 31/03/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam giai đoạn đến năm 2030 và năm 2045) trên trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/>.

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 tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt 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 của các tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung 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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là 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 T12/2025	Rao bán T12/2025	Rao bán T11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Trung Hòa 1, Phường Hòa Quý, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Trung Hòa 3, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Trung Hòa 1, Phường Hòa Quý, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Trung Hòa 1, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	108,0m ²	100,0m ²	110,0m ²	110,0m 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)		4.450.000.000	5.050.000.000	4.780.000.000
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)		4.005.000.000	4.545.000.000	4.302.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		40.050.000	41.318.000	39.109.000
15	Thông tin tham chiếu		Phạm Quốc Tài 0774.598.446	Nguyễn Kim Ánh 0901125989	Sâm Đình 0973743845

❖ **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)		40.050.000	41.318.000	39.109.000
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		40.050.000	41.318.000	39.109.000
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		40.050.000	41.318.000	39.109.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Trung Hòa 1, Phường Hòa Quý, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Trung Hòa 3, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Trung Hòa 1, Phường Hòa Quý, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Trung Hòa 1, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)
	<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		40.050.000	41.318.000	39.109.000
4	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	<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		40.050.000	41.318.000	39.109.000
5	Quy mô diện tích	108,0m ²	100,0m ²	110,0m ²	110,0m ²
	<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		40.050.000	41.318.000	39.109.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0%	0%	0%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		40.050.000	41.318.000	39.109.000
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	<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		40.050.000	41.318.000	39.109.000

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		40.050.000	41.318.000	39.109.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		40.050.000	41.318.000	39.109.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		40.159.000		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	3%	-3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		40.159.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	0
	Số lần điều chỉnh		0	0	0
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	0

❖ **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 không có sự khác biệt về các yếu tố so sánh so với tài sản thẩm định giá.

❖ **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 **40.159.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng) có diện tích đất ở: 108 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 108 \text{ m}^2 \times 40.159.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{4.337.172.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng).

6.2.2.1. 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T02/2026	Rao bán T01/2026	Rao bán T02/2026
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 29 tháng 3, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Một mặt đường 29 tháng 3 và một mặt đường Phan Triêm, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường 29 tháng 3, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường 29 tháng 3, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	8,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	100,0m ²	171,0m ²	100,0m ²	110,0m 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)		16.500.000.000	6.900.000.000	10.800.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.025.000.000	6.210.000.000	8.748.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Đất trống	Nhà 3 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		290,0	0,0	290,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.723.104.600	0	1.723.104.600
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		71.941.000	62.100.000	63.863.000
16	Thông tin tham chiếu		Võ Thanh An 0935.808.748	Chung Thái 0934810516	Xuân Trung 0935.788.669



❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		71.941.000	62.100.000	63.863.000
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		71.941.000	62.100.000	63.863.000
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		71.941.000	62.100.000	63.863.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường 29 tháng 3, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Một mặt đường 29 tháng 3 và một mặt đường Phan Triêm , phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường 29 tháng 3, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường 29 tháng 3, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-7.194.100	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		64.746.900	62.100.000	63.863.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	8,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,50%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-1.079.115	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		63.667.785	62.100.000	63.863.000
5	Quy mô diện tích	100,0m ²	171,0m ²	100,0m ²	110,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,55%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		2.553.906	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		66.221.691	62.100.000	63.863.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		66.221.691	62.100.000	63.863.000
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		66.221.691	62.100.000	63.863.000
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		66.221.691	62.100.000	63.863.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		66.221.691	62.100.000	63.863.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		64.061.564		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-3%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		64.062.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.827.121	0	0
	Số lần điều chỉnh		3	0	0
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 10,0%	0,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-5.719.310	0	0

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường 29 tháng 3. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có một mặt tiếp giáp đường 29 tháng 3 và một mặt tiếp giáp đường Phan Triêm Lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 5 m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 8 m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 1,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích khoảng 100 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có diện tích khoảng 171 m² 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 1 khoảng 3,55% 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 **64.062.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng) có diện tích đất ở: 100 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 100 \text{ m}^2 \times 64.062.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{6.406.200.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

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

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí 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)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	106,0	70,72%	5.534.616	414.892.526

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

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở, giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)

6.2.3.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông

❖ 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 T08/2025	Rao bán T02/2026	Rao bán T11/2025
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 ĐT 609, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường ĐT 609, xã Điện Phước, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường ĐT 609, xã Điện Phước, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)	Một mặt đường ĐT 609 và một mặt đường số 1, xã Điện An, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường An Thắng, Tp. Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	17,84m	22,50m	7,0m	8,0m
7	Quy mô diện tích	603,5m ²	1117,0m ²	185,2m ²	177,8m 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)		8.936.000.000	2.450.000.000	3.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.757.280.000	2.080.050.000	2.400.000.000
14	Giá trị đất thuộc lộ giới (VND)		530.376.000	84.672.000	59.976.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		9.228.000	13.374.000	15.365.000
16	Thông tin tham chiếu		Trần Xuân Hoàng 0901127005	Bích Hoài 0706748268	Kiên 0904439231

❖ **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)		9.228.000	13.374.000	15.365.000
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		9.228.000	13.374.000	15.365.000
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		9.228.000	13.374.000	15.365.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường ĐT 609, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường ĐT 609, xã Điện Phước, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)	Mặt tiền đường ĐT 609, xã Điện Phước, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)	Một mặt đường ĐT 609 và một mặt đường số 1, xã Điện An, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường An Thắng, Tp. Đà Nẵng)
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	-10,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	-1.536.500
	Giá trị sau điều chỉnh		9.228.000	13.374.000	13.828.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	17,84m	22,50m	7,0m	8,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,33%	5,42%	4,92%
	Mức điều chỉnh		-215.012	724.871	755.958
	Giá trị sau điều chỉnh		9.012.988	14.098.871	14.584.458
5	Quy mô diện tích	603,5m ²	1117,0m ²	185,2m ²	177,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,67%	-13,94%	-14,19%
	Mức điều chỉnh		1.353.748	-1.864.336	-2.180.294
	Giá trị sau điều chỉnh		10.366.735	12.234.535	12.404.165
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		10.366.735	12.234.535	12.404.165
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		10.366.735	12.234.535	12.404.165
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		10.366.735	12.234.535	12.404.165
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		10.366.735	12.234.535	12.404.165
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.668.478		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-11%	5%	6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		11.668.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.568.760	2.589.206	4.472.752
	Số lần điều chỉnh		2	2	3
	Biên độ điều chỉnh		2,3% - 14,7%	5,4% - 13,9%	4,9% - 14,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		1.138.735	-1.139.465	-2.960.836

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường ĐT 609. Trong khi đó tài sản so sánh 3 có một mặt tiếp giáp đường ĐT 609 và một mặt tiếp giáp đường số 1 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 3 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 17,84 m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 7 m; 8 m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 22,5 m 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 2; 3 lần lượt khoảng 5,42%; 4,92% và thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,33% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích khoảng 603,5 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 có diện tích lần lượt khoảng 185,2 m²; 177,8 m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1 có diện tích khoảng 1117 m² 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 2; 3 lần lượt khoảng 13,94%; 14,19% và cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 14,67% 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 **11.668.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng) có diện tích đất ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông: 530,3 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 530,3 m² x 11.668.000 VND/m²
= **6.187.540.400 VNĐ.**

6.2.3.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông

- Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA ước tính giá trị đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam.
- Đơn giá đất ở tại vị trí 1 đường ĐT 609 là: 3.468.000 VND/m².
- Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng) có diện tích đất ở thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông là 73,2 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 73,2 m² x 3.468.000 VND/m²
= **253.857.600 VNĐ.**

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

6.2.3.3. 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)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất nhà ở độc lập 1	130,3	68,44%	5.361.240	478.101.015
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất nhà ở độc lập 2	78	68,44%	5.361.240	286.200.147

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của UBND tỉnh 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 67, tờ bản đồ số 95, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng)			4.337.172.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	108,0	40.159.000	4.337.172.000
2	Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)			6.821.092.526
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	100,0	64.062.000	6.406.200.000
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	106,0		414.892.526

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
3	Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Dinh 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)			7.205.699.162
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông	530,3	11.668.000	6.187.540.400
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông	73,2	3.468.000	253.857.600
3.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			
3.3.1	Nhà ở độc lập 1	130,3		478.101.015
3.3.2	Nhà ở độc lập 2	78,0		286.200.147
Tổng giá trị (VND)				18.363.963.688

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 18.363.964.000 VND.

Bảng chữ: Mười tám tỷ ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm sáu mươi bốn 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.022/26/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông, Saigon PA tính theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

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

THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số B3.4, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng)



Đường trước tài sản



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

**Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm
Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân,
Tp. Đà Nẵng)**



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



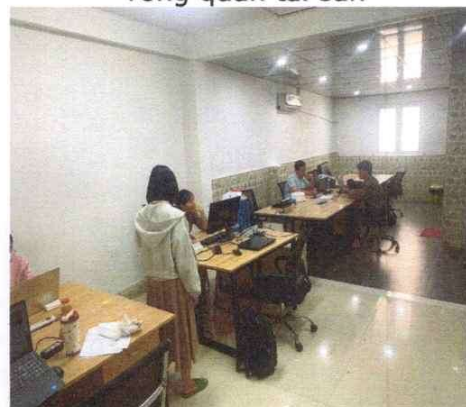
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

**Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Đình 3, xã Điện Phước,
Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)**



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Nhà độc lập 1



Nhà độc lập 1



Nhà độc lập 2

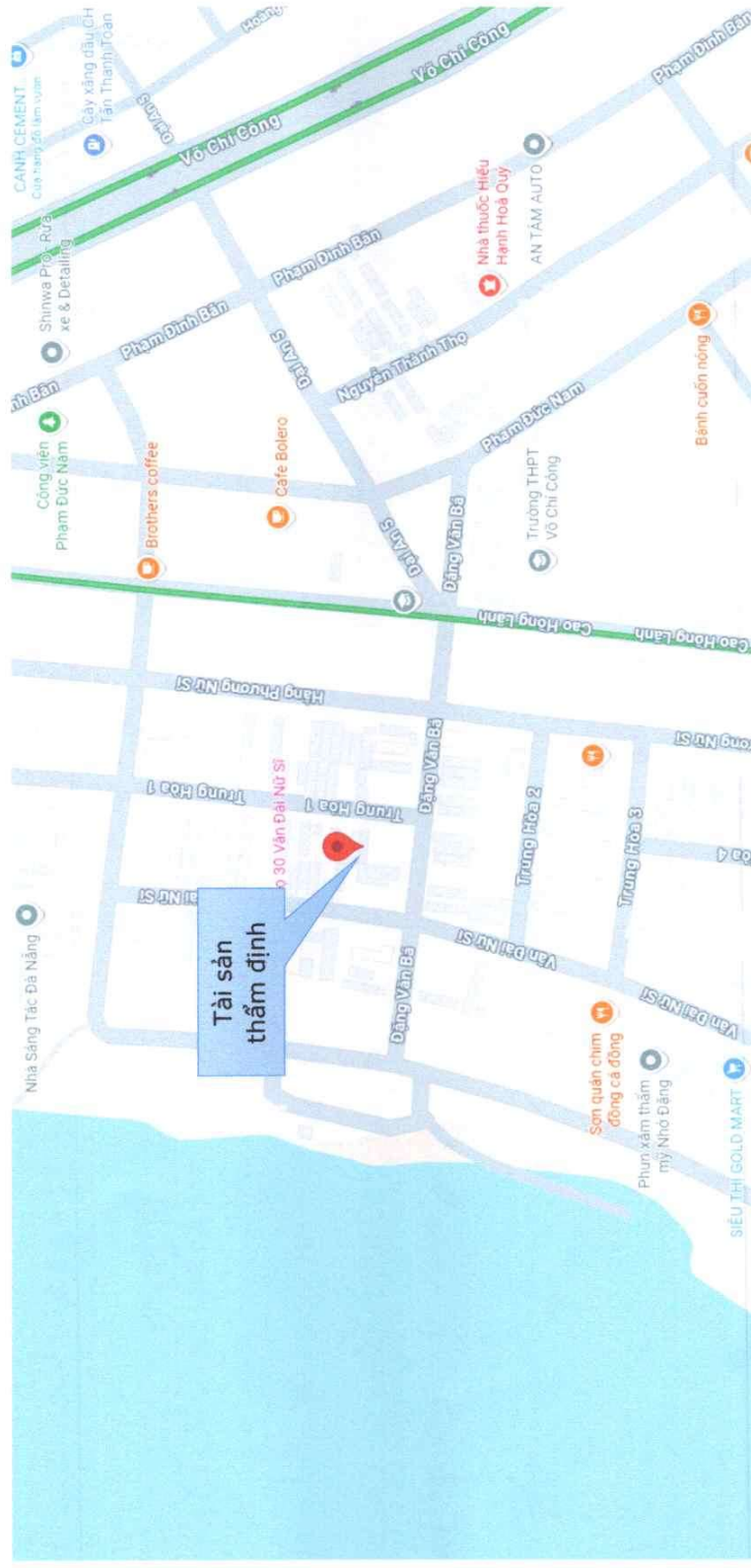


Nhà độc lập 2

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 26, tờ bản đồ số B3.4, khu TĐC Bá Tùng (giai đoạn 2), phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng)

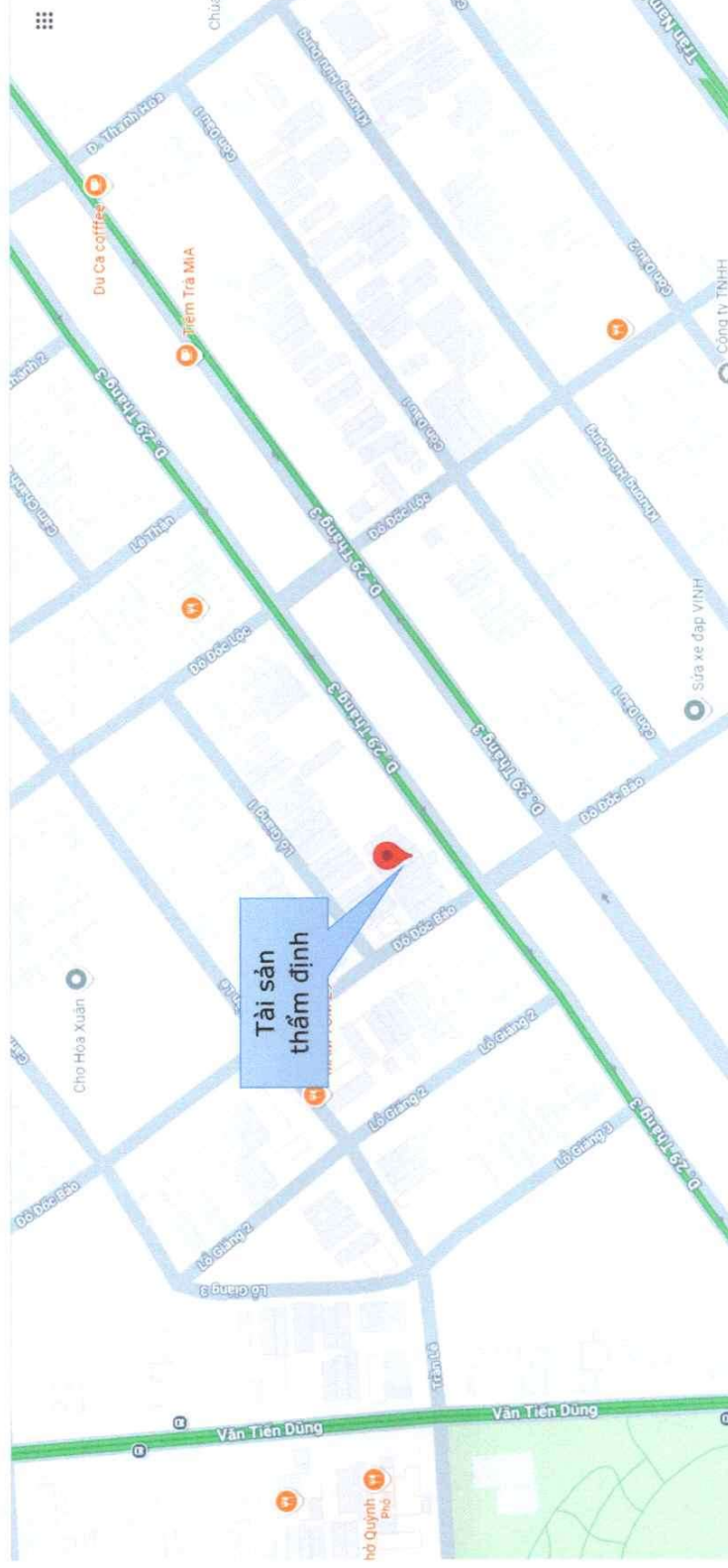
(15.992910741884439, 108.23279306948453)



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 109, Lô 44-B2.19, Khu E1-KDC Nam cầu Cẩm Lệ, phường Hoà Xuân, quận Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Xuân, Tp. Đà Nẵng)

(16.004949831443327, 108.2150809764483)



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 05 (HTX 2), thôn Nhị Đình 3, xã Điện Phước, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Điện Bàn Tây, Tp. Đà Nẵng)

(15.876337716479373, 108.20827006354078)

