

✠ **Số chứng thư:** 012/2026/Đ.102 (**Số hợp đồng:** Đ.104/26/SaigonPA/HĐ)

✠ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** ÔNG VÕ DUY TUẤN.

✠ **Địa chỉ:** An Bàng, phường Hội An Tây, TP Đà Nẵng.

+ **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 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng).

✠ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng).

✠ **Ngày phát hành chứng thư:** 04/04/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: ÔNG VÕ DUY TUẤN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.104/26/SaigonPA/HĐ ngày 01/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với ÔNG VÕ DUY TUẤN;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/Đ.102 ngày 04/04/2026 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/Đ.102 ngày 04/04/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : ÔNG VÕ DUY TUẤN
- Địa chỉ : An Bàng, phường Hội An Tây, TP Đà Nẵng
- CCCD : 049094006036

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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 02/04/2026.

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: Công trình xây dựng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận, SaigonPA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hoàn công và được công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

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 – 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 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng)	325,00		11.497.631.280
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài chỉ giới đường đỏ	248,02	31.766.000	7.878.603.320
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị trong chỉ giới đường đỏ (tạm tính)	2,98	5.670.000	16.896.600
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới đường đỏ	66,02	26.144.000	1.726.026.880
1.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới đường đỏ (tạm tính)	7,98	76.000	606.480
1.5	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng			
1.5.1	Nhà ở	291,70		1.680.280.000
1.5.2	Hồ bơi	33,00		195.218.000
Tổng giá trị (VND)				11.497.631.280
Tổng giá trị làm tròn (VND)				11.498.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 11.498.000.000 VND

Bằng chữ: Mười một tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.104/26/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 giá trị quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới đường đỏ, theo yêu cầu khách hàng, SaigonPA tính đơn giá đất theo Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội Đồng Nhân Dân TP Đà Nẵng về áp dụng quy định về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn TP Đà Nẵng, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.

- 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.
- Công trình xây dựng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận, SaigonPA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hoàn công và được công nhận quyền sở hữu trong tương lai, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.
- 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.
- Tổ thẩm định giá SaigonPA ước tính diện tích thuộc chỉ giới đường đỏ tính từ tim đường hiện trạng đến ranh quy hoạch đường 4m, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN

TU. CTHTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT

ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : ÔNG VÕ DUY TUẤN
- Địa chỉ : An Bàng, phường Hội An Tây, TP Đà Nẵng
- CCCD : 049094006036

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 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, 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 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 02/04/2026.

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;
- Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội Đồng Nhân Dân TP Đà Nẵng về áp dụng quy định về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn TP Đà Nẵng;

- 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 Đ.104/26/SaigonPA/HĐ ngày 01/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với ÔNG VÕ DUY TUẤN;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 898751, sổ vào sổ cấp GCN: CS08109 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 13/09/2022;
- Giấy phép sửa chữa, cải tạo số 07/GPSC do UBND phường Hội An Đông cấp ngày 25/07/2025;
- Các tài liệu khác có liên quan.

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 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 2,5m; vị trí tài sản cách mặt tiền đường Nguyễn Trường Tộ khoảng 15m, cách đường Lý Thái Tổ khoảng 700m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 325 m². Trong đó bao gồm:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị ngoài chỉ giới đường đỏ là khoảng 248,02m²;
 - + Diện tích đất ở tại đô thị trong chỉ giới đường đỏ là khoảng 2,98m²;
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới đường đỏ là khoảng 66,02m²;
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm trong chỉ giới đường đỏ là khoảng 7,98m²;
 (*Tạm tính theo thông tin thể hiện trong giấy phép sửa chữa, cải tạo số 07/GPSC của UBND phường Hội An Đông ngày 25/07/2025*)
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở: 251m²; đất trồng cây lâu năm 74m²;
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 20/01/2045;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 14,03m;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Nhà ở + hồ bơi .

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

3.1.3.1. Nhà ở

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo trong giấy phép sửa chữa, cải tạo số 07/GPSC của UBND phường Hội An Đông ngày 25/07/2025: 291,7m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái ngói.
- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, công trình đang xây dựng gần hoàn thiện. Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng, tỷ trọng bao gồm:
 - + Tỷ trọng phần móng công trình: 30% (hoàn thiện)
 - + Tỷ trọng phần kết cấu thân công trình: 40% (hoàn thiện)
 - + Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình: 0%
- SaigonPA đánh giá tỷ lệ hoàn thiện của công trình là khoảng 70%.

3.1.3.2. Hồ Bơi

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo trong giấy phép sửa chữa, cải tạo số 07/GPSC của UBND phường Hội An Đông ngày 25/07/2025: 33m².
- Kết cấu xây dựng: BTCT, diện tích (4,95m+4,1m)/2x7,3m.
- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, công trình đang xây dựng gần hoàn thiện. Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng, tiến độ hoàn thiện của công trình là khoảng 70%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất thuộc chỉ giới đường đỏ (nguồn: qhoachviet.com và giấy phép sửa chữa, cải tạo số 07/GPSC của UBND phường Hội An Đông ngày 25/07/2025).

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 có giao dịch hạn chế đối với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích trung bình - lớn.
- 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. 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: Công trình xây dựng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận, SaigonPA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hoàn công và được công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản thẩm định

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài chỉ giới đường đỏ tại thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, 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 07/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 2/2026
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	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	14,03m	9,0m	4,60m	4,55m
7	Quy mô diện tích	325,0m ²	138,0m ²	64,0m ²	73,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông 2,5m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		4.800.000.000	2.300.000.000	3.490.000.000
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)		4.560.000.000	2.185.000.000	2.966.500.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	60,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	254.400.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		33.043.000	34.141.000	37.152.000
16	Thông tin tham chiếu		Hiếu - 0935071307	Phát Đạt - 0903.461.195	Tuyên - 0935.318.039

❖ **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)		33.043.000	34.141.000	37.152.000
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		33.043.000	34.141.000	37.152.000
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		33.043.000	34.141.000	37.152.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Hẻm đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		33.043.000	34.141.000	37.152.000
4	Chiều rộng mặt tiền	14,03m	9,0m	4,60m	4,55m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,03%	9,43%	9,48%
	Mức điều chỉnh		1.662.063	3.219.496	3.522.010
	Giá trị sau điều chỉnh		34.705.063	37.360.496	40.674.010
5	Quy mô diện tích	325,0m ²	138,0m ²	64,0m ²	73,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,35%	-13,05%	-12,60%
	Mức điều chỉnh		-3.089.521	-4.455.401	-4.681.152
	Giá trị sau điều chỉnh		31.615.542	32.905.096	35.992.858
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông 2,5m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2-3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.615.542	32.905.096	35.992.858
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.652.150	-1.707.050	-1.857.600
	Giá trị sau điều chỉnh		29.963.392	31.198.046	34.135.258
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		29.963.392	31.198.046	34.135.258
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		29.963.392	31.198.046	34.135.258
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.765.565		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6%	-2%	7%



STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.766.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		6.403.733	9.381.947	10.060.762
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 9,4%	5,0% - 13,1%	5,0% - 12,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.079.608	-2.942.954	-3.016.742

❖ **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 về yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản thẩm định giá.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là khoảng 14,03m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 9m; 4,6m; 4,55m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5,03%; 9,46%; 9,48% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 325m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 138 m²; 64m²; 73m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 9,35%; 13,05%; 12,6% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 là khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **31.766.000 VNĐ/m²**.
- Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng) có diện tích đất ở tại đô thị ngoài chỉ giới đường đỏ: 248,02m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 248,02 \text{ m}^2 \times 31.766.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{7.878.603.320 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài chỉ giới đường đỏ tại Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng)

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định giao dịch đất trồng cây lâu năm có diện tích nhỏ tại khu vực tài sản thẩm định rất khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá có diện tích nhỏ theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.

- Căn cứ theo Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội Đồng Nhân Dân TP Đà Nẵng về áp dụng quy định về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn TP Đà Nẵng:
 - + Giá đất ở tại đô thị đối với vị trí của tài sản thẩm định là: 5.670.000 VNĐ/m².
 - + Giá đất trồng cây lâu năm có cùng vị trí là: 76.000 VNĐ/m².
 - Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở tại đô thị:
 - = (Đơn giá đất ở tại đô thị trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất nhà nước) * lệ phí trước bạ.
 - = (5.760.000 - 76.000) * 1,005
 - = 5.622.000 VNĐ/m² (làm tròn).
 - Đơn giá đất trồng cây lâu năm = Đơn giá đất ở tại đô thị - chi phí chuyển mục đích sử dụng đất.
 - = 31.766.000 VNĐ/m² - 5.622.000 VNĐ/m²
 - = **26.144.000 VNĐ/m²**
- Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 66,02m² x 26.144.000 VNĐ/m²
 = **1.726.026.880 VND**

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm trong chỉ giới đường đỏ tại Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng)

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, SaigonPA xác định giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm trong lộ giới theo Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội Đồng Nhân Dân TP Đà Nẵng về áp dụng quy định về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn TP Đà Nẵng.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm cùng vị trí: 76.000 VNĐ/m²
- Đơn giá đất ở tại đô thị cùng vị trí với Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng): 5.670.000 VNĐ/m²
- Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng) có diện tích đất ở tại đô thị thuộc chỉ giới đường đỏ là khoảng 2,98m².
 - Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 2,98m² x 5.670.000 VNĐ/m²
 - = **16.896.600 VND**
- Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng) có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc chỉ giới đường đỏ là khoảng 7,98m².
 - Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 7,98m² x 76.000 VNĐ/m²
 - = **606.480 VND**

6.2.4. Xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng)

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:
Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VNĐ/m²) x Tỷ lệ hoàn thiện của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ hoàn thiện (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
1	Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng)				
1.1	Giá trị công trình xây dựng: Nhà ở 1 tầng	291,70	70,00%	8.229.000	1.680.280.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng: Hồ bơi	33,00	70,00%	8.451.000	195.218.000

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. 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 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, TP Đà Nẵng)	325,00		11.497.631.280
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài chỉ giới đường đỏ	248,02	31.766.000	7.878.603.320
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị trong chỉ giới đường đỏ (tạm tính)	2,98	5.670.000	16.896.600
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới đường đỏ	66,02	26.144.000	1.726.026.880
1.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm trong lộ giới đường đỏ (tạm tính)	7,98	76.000	606.480
1.5	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng			
1.5.1	Nhà ở	291,70		1.680.280.000
1.5.2	Hồ bơi	33,00		195.218.000
Tổng giá trị (VND)				11.497.631.280
Tổng giá trị làm tròn (VND)				11.498.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 11.498.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười một tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.104/26/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 giá trị quyền sử dụng đất thuộc chỉ giới đường đỏ, theo yêu cầu khách hàng, SaigonPA tính đơn giá đất theo Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025 của Hội Đồng Nhân Dân TP Đà Nẵng về áp dụng quy định về giá đất và bảng giá các loại đất trên địa bàn TP Đà Nẵng, khi Nhà nước thu hồi, giá trị phần diện tích đất này do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị lưu ý trong các giao dịch đối với tài sản.
- 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.
- Công trình xây dựng chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận, SaigonPA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường trong điều kiện giả định chủ tài sản được hoàn công và được công nhận quyền sở hữu trong tương lai, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.
- 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.
- Tổ thẩm định giá SaigonPA ước tính diện tích thuộc chỉ giới đường đỏ tính từ trục đường hiện trạng đến ranh quy hoạch đường 4m, đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

**TUO-CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV**



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khôi Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An



Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 2081, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Khối Trường Lệ, phường Cẩm Châu, TP Hội An

Tọa độ: 15°53'08.9"N 108°19'54.7"E

