

- ♣ **Số chứng thư: 012/2026/Đ.100 (Số hợp đồng: Đ.100/26/SaigonPA/HĐ)**
- ♣ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: :** Công ty TNHH OLYMPIA
- ♣ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ♣ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 123; 124; 46 và 47 cùng tờ bản đồ số 50; thửa đất số 54 và 94 cùng tờ bản đồ số 03; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45 tại địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)
- ♣ **Ngày phát hành chứng thư:** 22/01/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH OLYMPIA

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.100/26/SaigonPA/HĐ ngày 19/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty TNHH OLYMPIA;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/Đ.100 ngày 22/01/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2026/Đ.100 ngày 22/01/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH OLYMPIA
- Địa chỉ : Thôn An Sơn, xã Bà Nà, Thành Phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0401367446
- Đại diện : Ông Đinh Nho Thức Chức vụ: Giám Đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 20/01/2026.



5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp 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 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			6.974.400.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	58.120.000	6.974.400.000
2	Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			6.974.400.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	58.120.000	6.974.400.000
3	Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			46.955.757.550
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thời hạn đến 19/12/2066	557,57	84.215.000	46.955.757.550
4	Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			47.072.340.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thời hạn đến 19/12/2066	630,00	74.718.000	47.072.340.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
5	Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			9.976.973.619
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/0/2084	122,16	58.120.000	7.099.939.200
5.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	578,31		2.877.034.419
6	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			15.492.899.868
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	105.422.000	12.650.640.000
6.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	571,32		2.842.259.868
7	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			15.492.899.868
7.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	105.422.000	12.650.640.000
7.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	571,32		2.842.259.868
Tổng giá trị (VND)				148.939.670.905

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 148.940.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ chín trăm bốn mươi 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.100/26/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

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



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinggiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- 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

Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

TUO CTĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



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



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 028.3995.6939 Fax: 028.3995.6596
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH OLYMPIA
- Địa chỉ : Thôn An Sơn, xã Bà Nà, Thành Phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0401367446
- Đại diện : Ông Đinh Nho Thức Chức vụ: Giám Đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

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

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh sửa của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.100/26/SaigonPA/HD ngày 19/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty TNHH OLYMPIA;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 068110, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 12149 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 15/02/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 068111, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 12150 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 15/02/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 969346, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 07234 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 22/11/20217;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 969379, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 07455 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 20/12/2017;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 276504, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 11531 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 05/01/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 145014, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 11199 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/12/2018;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 145015, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT 11200 do Sở Tài Nguyên Và Môi Trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 28/12/2018;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường M6 [đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề)] khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, cách đường Châu Mỹ khoảng 30m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 120,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: 7,5m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng đất: Hết hạn đến ngày 10/09/2084.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng: Có công trình xây dựng trên đất là shophouse 5 tầng.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường M6 [đường nhựa rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề)] khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, cách đường Châu Mỹ khoảng 30m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 120,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: 7,5m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng đất: Hết hạn đến ngày 10/09/2084.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng: Có công trình xây dựng trên đất là shophouse 5 tầng.

3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Vị trí: Tài sản có 1 mặt tiếp giáp đường Trầm Hương [đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm 2 bên lề)] và 1 mặt tiếp giáp Trầm Hương 2 [đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 bên lề)] thuộc dự án Sun Premier Village, cách đường Kỳ Quan khoảng 300m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 557,57m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 15,62m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (nhà ở biệt thự).
- Thời hạn sử dụng đất: Hết hạn ngày 19/12/2066. Người nhận chuyển nhượng được sử dụng đất lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất là nhà 3 tầng

3.4. Quyền sử dụng đất thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường Hướng Dương 1 [đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm 2 bên lề)] thuộc dự án Sun Premier Village, cách đường Hướng Dương khoảng 130m.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 630,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 15,0m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (nhà ở biệt thự).
- Thời hạn sử dụng đất: Hết hạn ngày 19/12/2066. Người nhận chuyển nhượng được sử dụng đất lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng.

3.5. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp đường E3 khu shophouse [đường lát gạch rộng khoảng 15m (bao gồm 2 bên lề)] thuộc dự án Sun Plaza Grand World, cách đường Hạ Long khoảng 100m.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 122,16m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 7,635m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng đất: Hết hạn ngày 10/09/2084.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất là shophouse 5 tầng.

3.5.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 578,31m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 5 tầng.
- Cấp công trình: III.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái BTCT.
- Đánh giá công trình xây dựng: Trong quá trình khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của người đại diện khách hàng, tổ thẩm định ghi nhận tính hiện hữu, các đặc điểm về kết cấu chính, hiện trạng bên ngoài nhưng không khảo sát được hạ tầng kỹ thuật, nội thất, mức độ hoàn thiện bên trong của công trình. Đứng trên quan điểm thận trọng, tổ thẩm định ước tính mức độ hoàn thiện của công trình khoảng 70% dựa trên hình ảnh được cung cấp.

3.6. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.6.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).

- Vị trí: Tài sản tiếp giáp đường Hạ Long [đường nhựa rộng khoảng 40m (bao gồm 2 bên lề)] khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, cách đường Kỳ Quan khoảng 900m.

3.6.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 120,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: 7,5m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng đất: hết hạn ngày 10/09/2084.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất là shophouse 5 tầng.

3.6.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 571,32m².
- Quy mô/Số tầng: Nhà 5 tầng.
- Cấp công trình: III.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái BTCT.
- Đánh giá công trình xây dựng: Trong quá trình khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của người đại diện khách hàng, tổ thẩm định ghi nhận tính hiện hữu, các đặc điểm về kết cấu chính, hiện trạng bên ngoài nhưng không khảo sát được hạ tầng kỹ thuật, nội thất, mức độ hoàn thiện bên trong của công trình. Theo hiện trạng bên trong tài sản (đã được khảo sát tại thời điểm tháng 4/2025) và thông tin người hướng dẫn khảo sát cung cấp, hiện trạng bên trong tầng 1 đã được đầu tư hoàn thiện làm văn phòng, các tầng trên xây thô chưa hoàn thiện kiến trúc, hệ thống kỹ thuật. Đứng trên quan điểm thận trọng, tổ thẩm định ước tính mức độ hoàn thiện của công trình dựa trên giả định không có thay đổi lớn hiện trạng bên trong công trình (sửa chữa, cải tạo, hoàn thiện hệ thống kỹ thuật) trong giai đoạn từ tháng 4/2025 đến thời điểm thẩm định giá vào khoảng 70% so với công trình xây mới đã hoàn thiện kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật bên trong.

3.7. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

3.7.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh).

- Vị trí: Tài sản tiếp giáp đường Hạ Long [đường nhựa rộng khoảng 40m (bao gồm 2 bên lề)] khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, cách đường Kỳ Quan khoảng 900m.

3.7.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 120,0m².
- Chiều rộng mặt tiền: 7,5m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng đất: hết hạn ngày 10/09/2084.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất là shophouse 5 tầng.

3.7.3. Công trình xây dựng trên đất

Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 571,32m².

- Quy mô/Số tầng: Nhà 5 tầng.
- Cấp công trình: III.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền, sàn BTCT, mái BTCT.
- Đánh giá công trình xây dựng: Trong quá trình khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của người đại diện khách hàng, tổ thẩm định ghi nhận tính hiện hữu, các đặc điểm về kết cấu chính, hiện trạng bên ngoài nhưng không khảo sát được hạ tầng kỹ thuật, nội thất, mức độ hoàn thiện bên trong của công trình. Theo hiện trạng bên trong tài sản (đã được khảo sát tại thời điểm tháng 4/2025) và thông tin người hướng dẫn khảo sát cung cấp, hiện trạng bên trong chưa hoàn thiện. Đứng trên quan điểm thận trọng, tổ thẩm định ước tính mức độ hoàn thiện của công trình dựa trên giả định không có thay đổi lớn hiện trạng bên trong công trình (sửa chữa, cải tạo, hoàn thiện hệ thống kỹ thuật) trong giai đoạn từ tháng 4/2025 đến thời điểm thẩm định giá vào khoảng 70% so với công trình xây mới đã hoàn thiện kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật bên trong.

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư chưa tập trung đông; hoạt động du lịch phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định 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 thương mại dịch vụ tại các thửa đất số 123, 124 cùng tờ bản đồ số 50; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45 và quyền sở hữu công trình tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 09/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	TMDV	ODT	TMDV	TMDV
5	Vị trí	Đường M6 khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường nội bộ khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường E6 khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường E6 khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	7,50m	7,50m	7,50m	7,50m
7	Quy mô diện tích	112,16m ²	116,3m ²	120,0m ²	120,0m 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)		12.500.000.000	10.700.000.000	11.000.000.000
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 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 thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		11.000.000.000	9.630.000.000	9.900.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 4 lầu (thô)	1 trệt, 4 lầu (thô)	1 trệt, 4 lầu (thô)
	Diện tích sàn sử dụng		471,4	568,0	571,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.345.219.337	2.825.606.225	2.840.929.254
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		1.815.824.668	0	0
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		58.830.000	56.703.000	58.826.000
17	Thông tin tham chiếu		Chị Hương 0973.551.963	Anh Huân 0975.855.516	Anh Đạt 0888.766.676

❖ **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)		58.830.000	56.703.000	58.826.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		58.830.000	56.703.000	58.826.000
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		58.830.000	56.703.000	58.826.000
3	Vị trí	Đường E6 khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường nội bộ khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường E6 khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường E6 khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		58.830.000	56.703.000	58.826.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,50m	7,50m	7,50m	7,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		58.830.000	56.703.000	58.826.000
5	Quy mô diện tích	112,16m ²	116,3m ²	120,0m ²	120,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		58.830.000	56.703.000	58.826.000
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		58.830.000	56.703.000	58.826.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		58.830.000	56.703.000	58.826.000
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		58.830.000	56.703.000	58.826.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		58.830.000	56.703.000	58.826.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		58.119.667		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	-2%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		58.120.000		
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 sự khác biệt 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 **58.120.000 VNĐ/m²**.

- **Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50 có tổng diện tích đất là: 120,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 120,0m² x 58.120.000 VNĐ/m²
 - = **6.974.400.000 VNĐ**
- **Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50 có tổng diện tích đất là: 120,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 120,0m² x 58.120.000 VNĐ/m²
 - = **6.974.400.000 VNĐ**
- **Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45 có tổng diện tích đất là: 122,16m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 122,16m² x 58.120.000 VNĐ/m²
 - = **7.099.939.200 VNĐ**

6.2.1.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

- 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 CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ hoàn thiện (%)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền (VNĐ)
1	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45: Nhà 5 tầng	578,31	70,00%	7.107.000	2.877.034.419

- 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 tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Trầm Hương và Trầm Hương 1 thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh
6	Chiều rộng mặt tiền	15,62m	15,0m	10,0m	15,0m
7	Quy mô diện tích	557,57m ²	444,0m ²	283,0m ²	315,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối 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)		44.800.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000
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 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)		40.320.000.000	25.200.000.000	28.050.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		669,0	424,5	472,5
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		4.433.934.645	2.813.460.773	3.131.590.613

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		80.824.000	79.104.000	79.106.000
16	Thông tin tham chiếu		Chị Tư 0933.288.713	Chị Dương 0968.951.336	Chị Đào 0944.555.198

❖ **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)		80.824.000	79.104.000	79.106.000
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		80.824.000	79.104.000	79.106.000
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		80.824.000	79.104.000	79.106.000
3	Vị trí	Mặt tiền Trầm Hương và Trầm Hương 1 thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		8.082.400	7.910.400	7.910.600
	Giá trị sau điều chỉnh		88.906.400	87.014.400	87.016.600
4	Chiều rộng mặt tiền	15,62m	15,0m	10,0m	15,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,81%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	2.222.822	0
	Giá trị sau điều chỉnh		88.906.400	89.237.222	87.016.600

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	557,57m ²	444,0m ²	283,0m ²	315,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,84%	-6,86%	-6,06%
	Mức điều chỉnh		-2.295.402	-5.426.534	-4.793.824
	Giá trị sau điều chỉnh		86.610.998	83.810.688	82.222.776
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		86.610.998	83.810.688	82.222.776
7	Hình dáng	Tương đối 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		86.610.998	83.810.688	82.222.776
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		86.610.998	83.810.688	82.222.776
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		86.610.998	83.810.688	82.222.776
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		84.214.821		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	0%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		84.215.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.377.802	15.559.757	12.704.424
	Số lần điều chỉnh		2	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,8% - 10,0%	2,8% - 10,0%	6,1% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		5.786.998	4.706.688	3.116.776

❖ **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 vị trí, chiều rộng mặt tiền và quy mô diện tích so với tài sản thẩm định giá.
 - Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền Trầm Hương và Trầm Hương 1. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 tiếp giáp 1 mặt đường nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 khoảng 10,0% về yếu tố vị trí.
 - Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 15,62m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,0m; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 2,81% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
 - Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 557,57m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có diện tích lần lượt khoảng 444,0m²; 283,0m² và 315,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 2,84%; 6,86% và 6,06% 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 **84.215.000 VNĐ/m²**.
- **Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03 có tổng diện tích đất là: 557,57m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 = 557,57m² x 84.215.000 VNĐ/m²
 = **46.955.757.550 VNĐ**

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Hưởng Đường 1 thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh
6	Chiều rộng mặt tiền	15,0m	15,0m	10,0m	15,0m
7	Quy mô diện tích	630,0m ²	444,0m ²	283,0m ²	315,0m 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)		44.800.000.000	28.000.000.000	33.000.000.000
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 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)		40.320.000.000	25.200.000.000	28.050.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		669,0	424,5	472,5
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		4.433.934.645	2.813.460.773	3.131.590.613
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		80.824.000	79.104.000	79.106.000
16	Thông tin tham chiếu		Chị Tư 0933.288.713	Chị Dương 0968.951.336	Chị Đào 0944.555.198

❖ **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)		80.824.000	79.104.000	79.106.000
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		80.824.000	79.104.000	79.106.000
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		80.824.000	79.104.000	79.106.000
3	Vị trí	Mặt tiền Hướng Dương 1 thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Mặt tiền nội bộ thuộc dự án Sun Premier Village, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		80.824.000	79.104.000	79.106.000
4	Chiều rộng mặt tiền	15,0m	15,0m	10,0m	15,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,50%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	1.977.600	0
	Giá trị sau điều chỉnh		80.824.000	81.081.600	79.106.000
5	Quy mô diện tích	630,0m ²	444,0m ²	283,0m ²	315,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,65%	-8,68%	-7,88%
	Mức điều chỉnh		-3.758.316	-6.866.227	-6.233.553
	Giá trị sau điều chỉnh		77.065.684	74.215.373	72.872.447

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	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		77.065.684	74.215.373	72.872.447
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		77.065.684	74.215.373	72.872.447
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		77.065.684	74.215.373	72.872.447
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		77.065.684	74.215.373	72.872.447
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		74.717.835		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-1%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		74.718.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.758.316	8.843.827	6.233.553
	Số lần điều chỉnh		1	2	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 4,7%	2,5% - 8,7%	0,0% - 7,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.758.316	-4.888.627	-6.233.553

❖ **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 chiều rộng mặt tiền và quy mô diện tích so với tài sản thẩm định giá.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 15,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,0m; kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 2,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 630,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có diện tích lần lượt khoảng 444,0m²; 283,0m² và 315,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 4,65%; 8,68% và 7,88% 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 **74.718.000 VNĐ/m²**.
- **Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03 có tổng diện tích đất là: 630,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 630,0m² x 74.718.000 VNĐ/m²
 - = **47.072.340.000 VNĐ**

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại các thửa đất số 46, 47 cùng tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

6.2.4.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 01/2026
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	TMDV	TMDV	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	7,50m	7,50m	7,50m	22,50m
7	Quy mô diện tích	120,0m ²	120,0m ²	108,8m ²	337,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		19.200.000.000	19.000.000.000	60.000.000.000
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 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)		15.744.000.000	17.100.000.000	52.200.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 4 lầu (thô)	1 trệt, 4 lầu	1 trệt, 4 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		572,0	543,8	1462,5
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.845.705.262	3.091.612.860	8.835.083.303
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	2.826.211.468	8.771.001.107
16	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		107.486.000	102.825.000	102.500.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Huân 0975.855.516	Anh Cường 0981.186.388	Anh Hoàng 0363.398.886

❖ **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)		107.486.000	102.825.000	102.500.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		107.486.000	102.825.000	102.500.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		107.486.000	102.825.000	102.500.000
3	Vị trí	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh	Đường Hạ Long khu shophouse thuộc dự án Sun Plaza Grand World, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		107.486.000	102.825.000	102.500.000
4	Chiều rộng mặt tiền	7,50m	7,50m	7,50m	22,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-7,50%
	Mức điều chỉnh		0	0	-7.687.500
	Giá trị sau điều chỉnh		107.486.000	102.825.000	94.812.500
5	Quy mô diện tích	120,0m ²	120,0m ²	108,8m ²	337,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	10,87%
	Mức điều chỉnh		0	0	11.141.750
	Giá trị sau điều chỉnh		107.486.000	102.825.000	105.954.250
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		107.486.000	102.825.000	105.954.250
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		107.486.000	102.825.000	105.954.250

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		107.486.000	102.825.000	105.954.250
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		107.486.000	102.825.000	105.954.250
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		105.421.750		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2%	-2%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		105.422.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	18.829.250
	Số lần điều chỉnh		0	0	2
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	7,5% - 10,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	3.454.250

❖ **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 chiều rộng mặt tiền và quy mô diện tích so với tài sản thẩm định giá.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 7,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 22,50m; 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 7,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 120,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có diện tích là 337,5m²; kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 10,87% 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 **105.422.000 VNĐ/m²**.

- **Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50 có tổng diện tích đất là: 120,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 120,0m² x 105.422.000 VNĐ/m²
 - = **12.650.640.000 VNĐ**
- **Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50 có tổng diện tích đất là: 120,0m²**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 - = 120,0m² x 105.422.000 VNĐ/m²
 - = **12.650.640.000 VNĐ**

6.2.4.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ hoàn thiện (%)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền (VNĐ)
1	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50: Nhà 5 tầng	571,32	70,00%	7.107.000	2.842.259.868
2	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50: Nhà 5 tầng	571,32	70,00%	7.107.000	2.842.259.868

- 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 tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			6.974.400.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	58.120.000	6.974.400.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
2	Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			6.974.400.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	58.120.000	6.974.400.000
3	Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			46.955.757.550
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thời hạn đến 19/12/2066	557,57	84.215.000	46.955.757.550
4	Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			47.072.340.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thời hạn đến 19/12/2066	630,00	74.718.000	47.072.340.000
5	Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			9.976.973.619
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/0/2084	122,16	58.120.000	7.099.939.200
5.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	578,31		2.877.034.419
6	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			15.492.899.868
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	105.422.000	12.650.640.000
6.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	571,32		2.842.259.868

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
7	Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)			15.492.899.868
7.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn đến 10/9/2084	120,00	105.422.000	12.650.640.000
7.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	571,32		2.842.259.868
Tổng giá trị (VND)				148.939.670.905

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 148.940.000.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ chín trăm bốn mươi 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.100/26/SaigonPA/HD. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

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

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO:

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV**



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



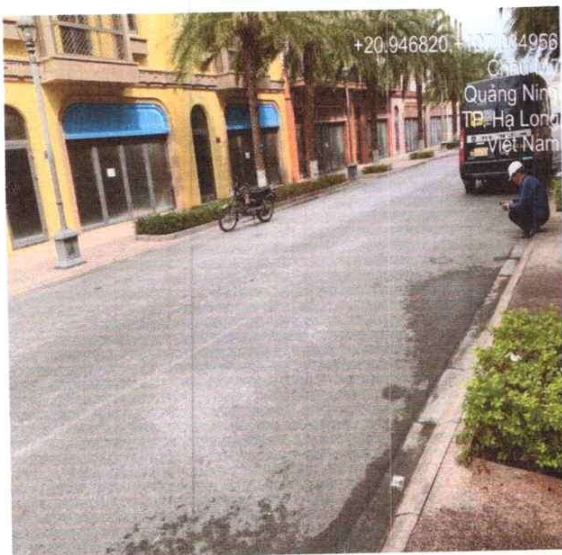
TỔNG QUAN TÀI SẢN



SỐ CĂN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



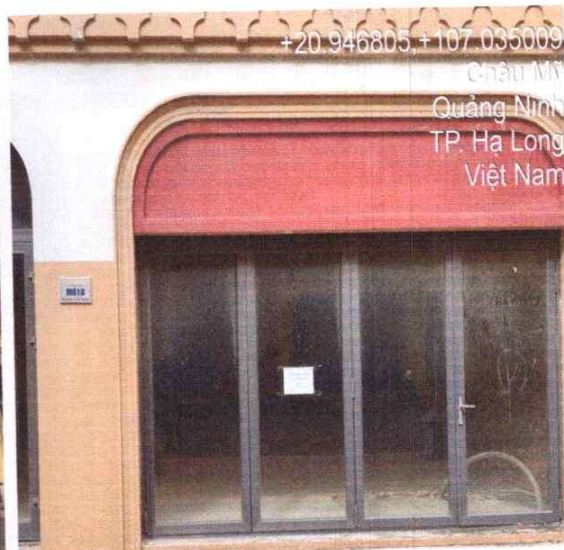
ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



SỐ CĂN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



SỐ CĂN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



SỐ CĂN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



SỐ CĂN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50 địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



SỐ CĂN TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50 địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN

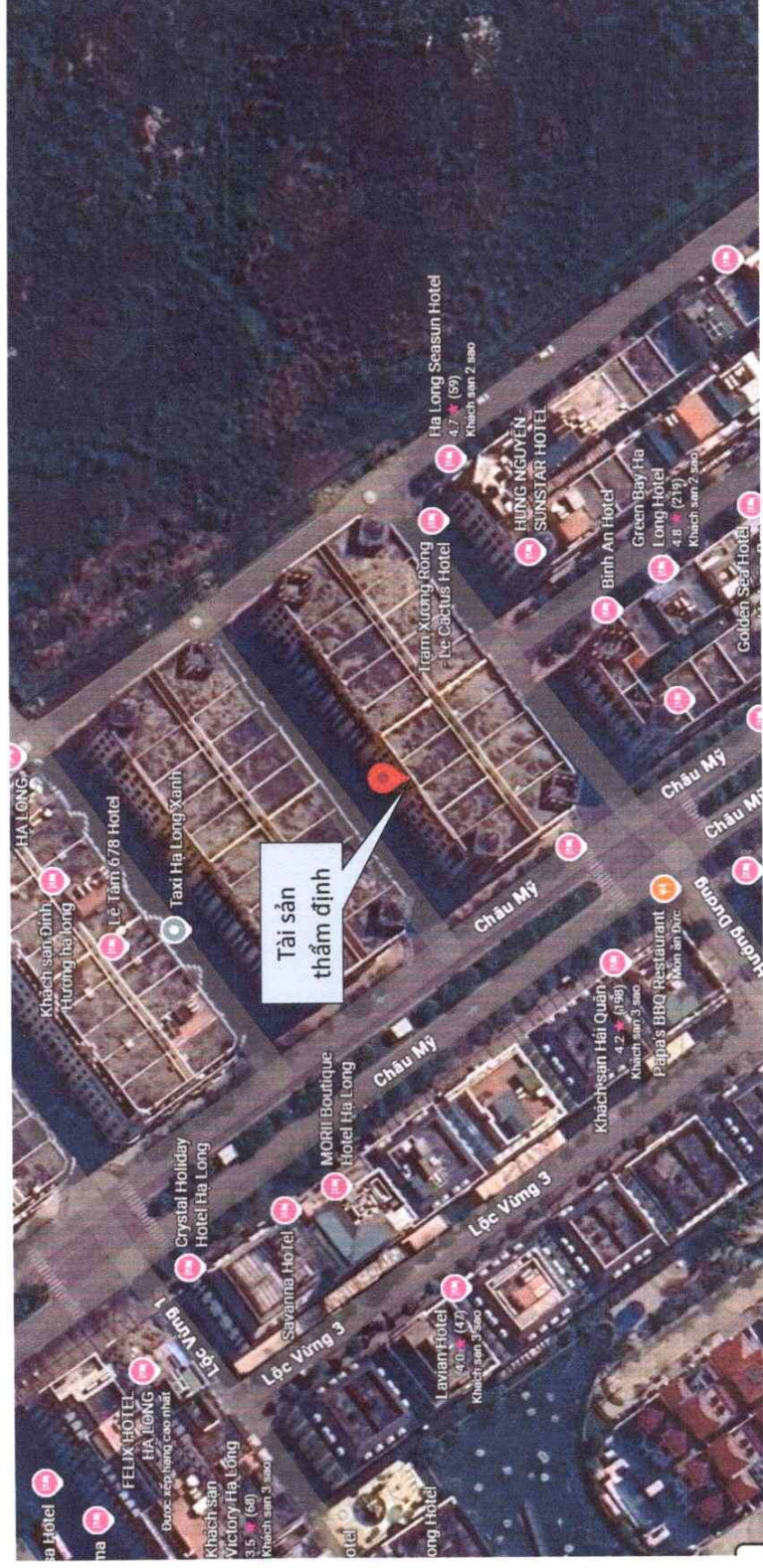


SỐ CĂN TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

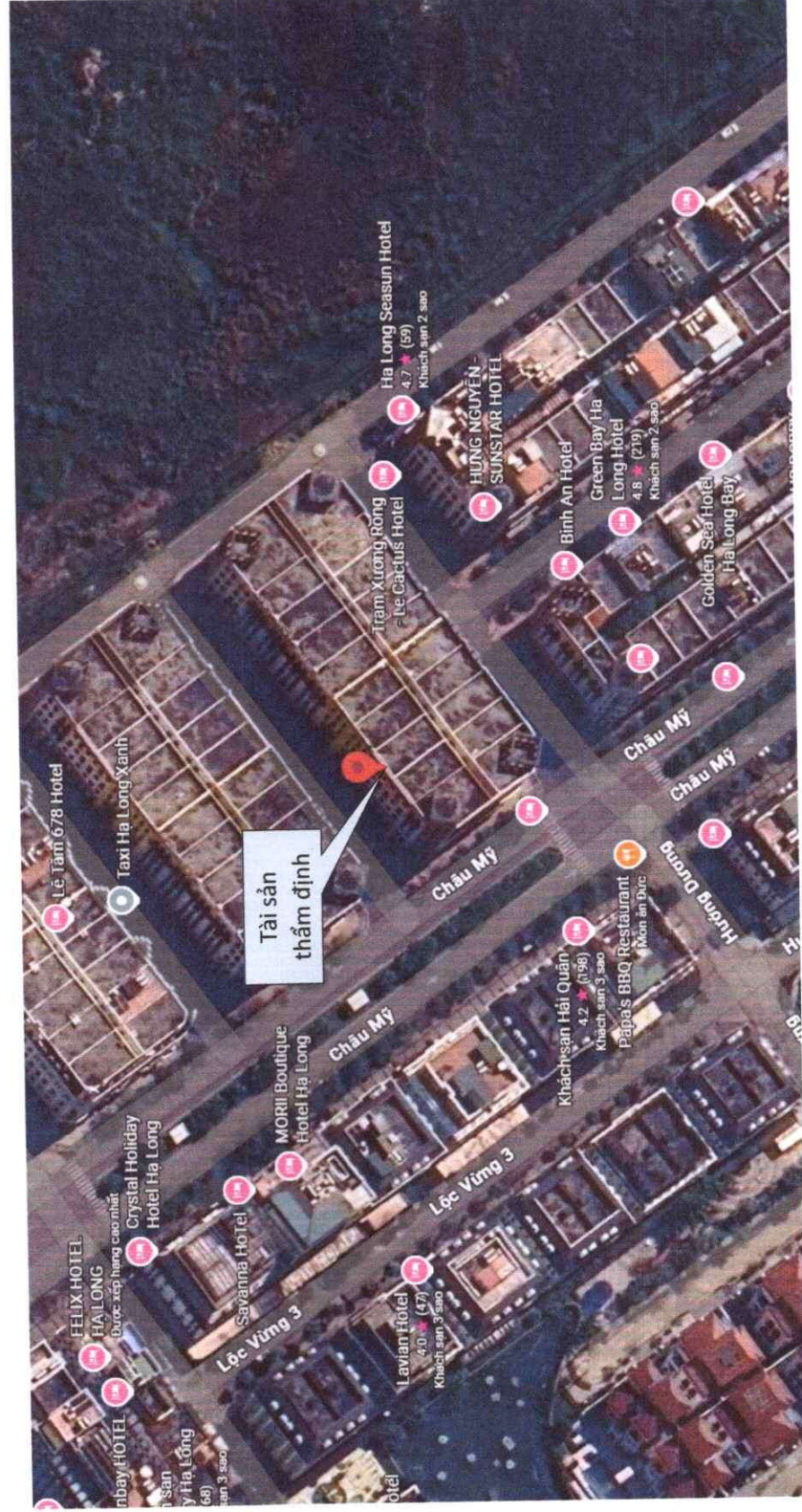
20.946668115275365, 107.035161593558074



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 124, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

20.946631793194097, 107.03509856118538

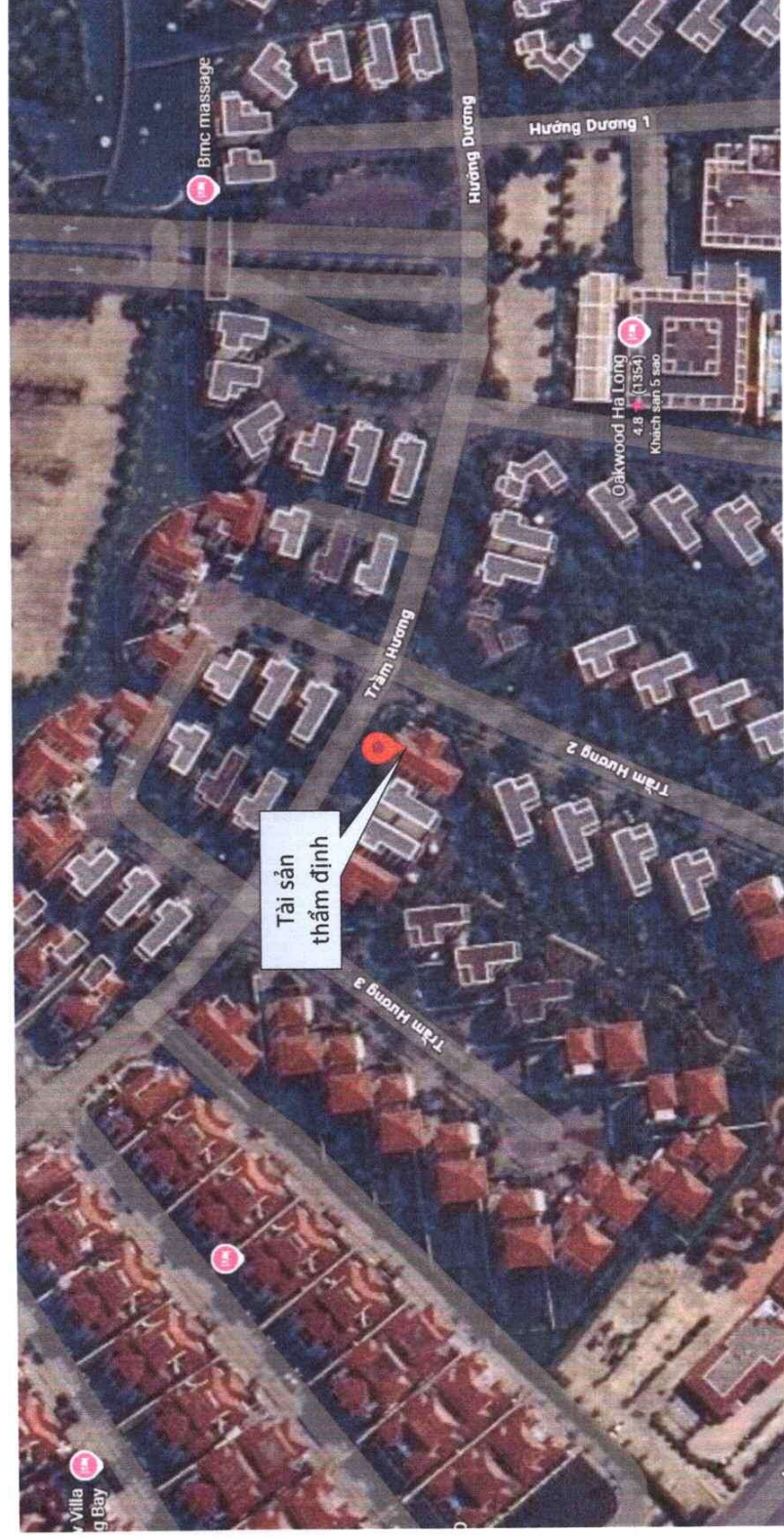


SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

20.94461217503101, 107.03014862128103

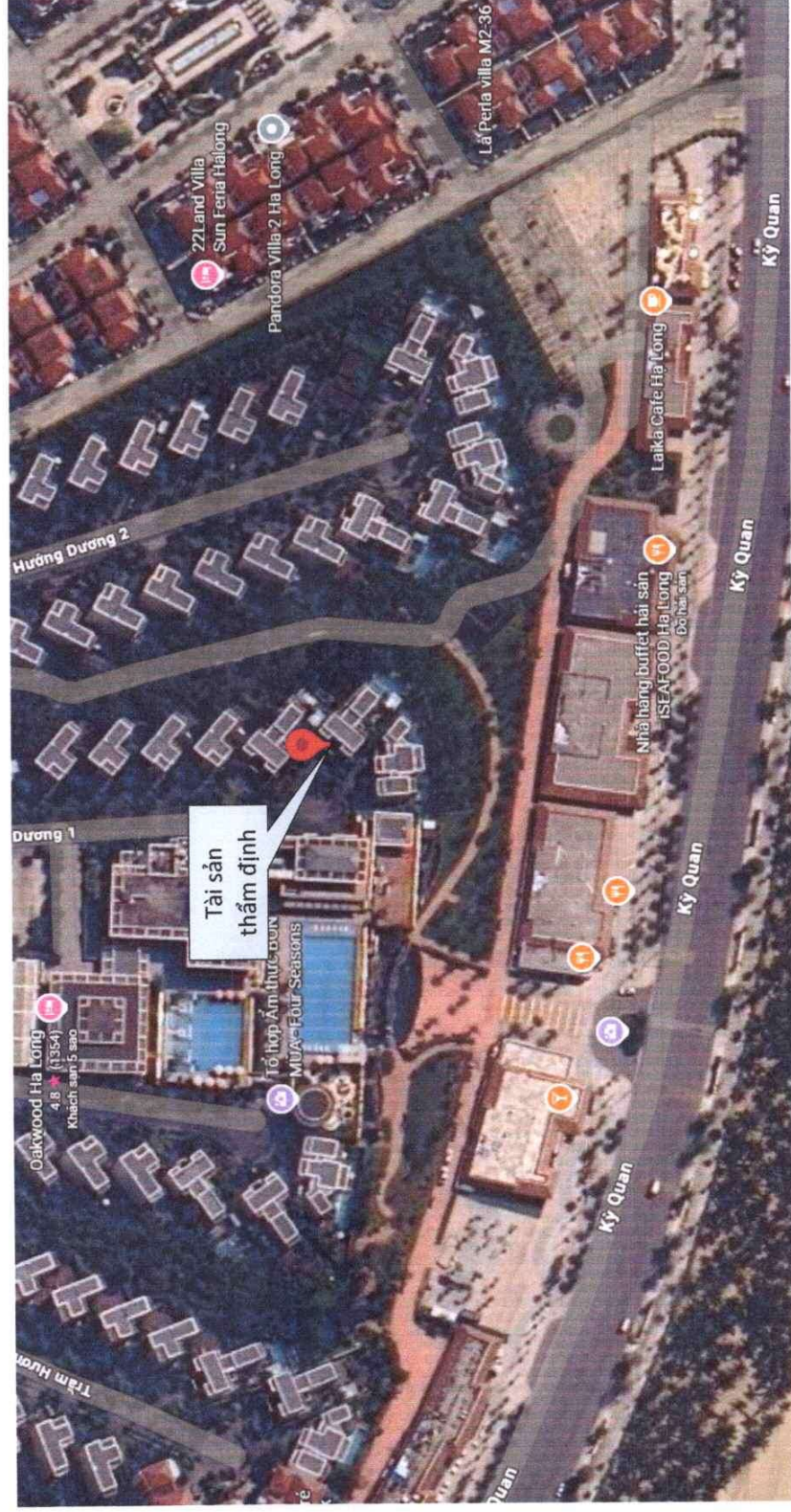
--



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

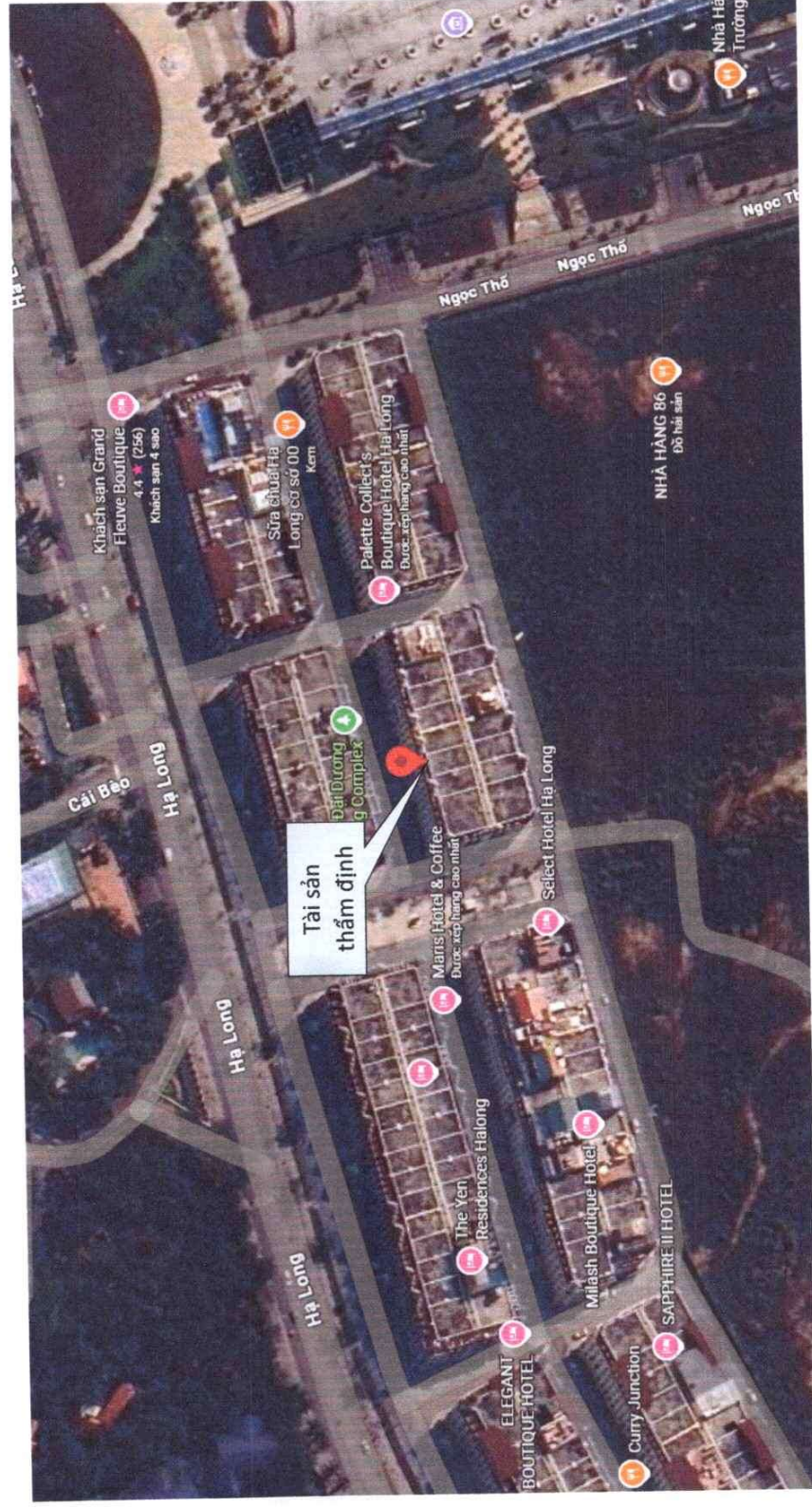
20.943247315658382, 107.03201949780608



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

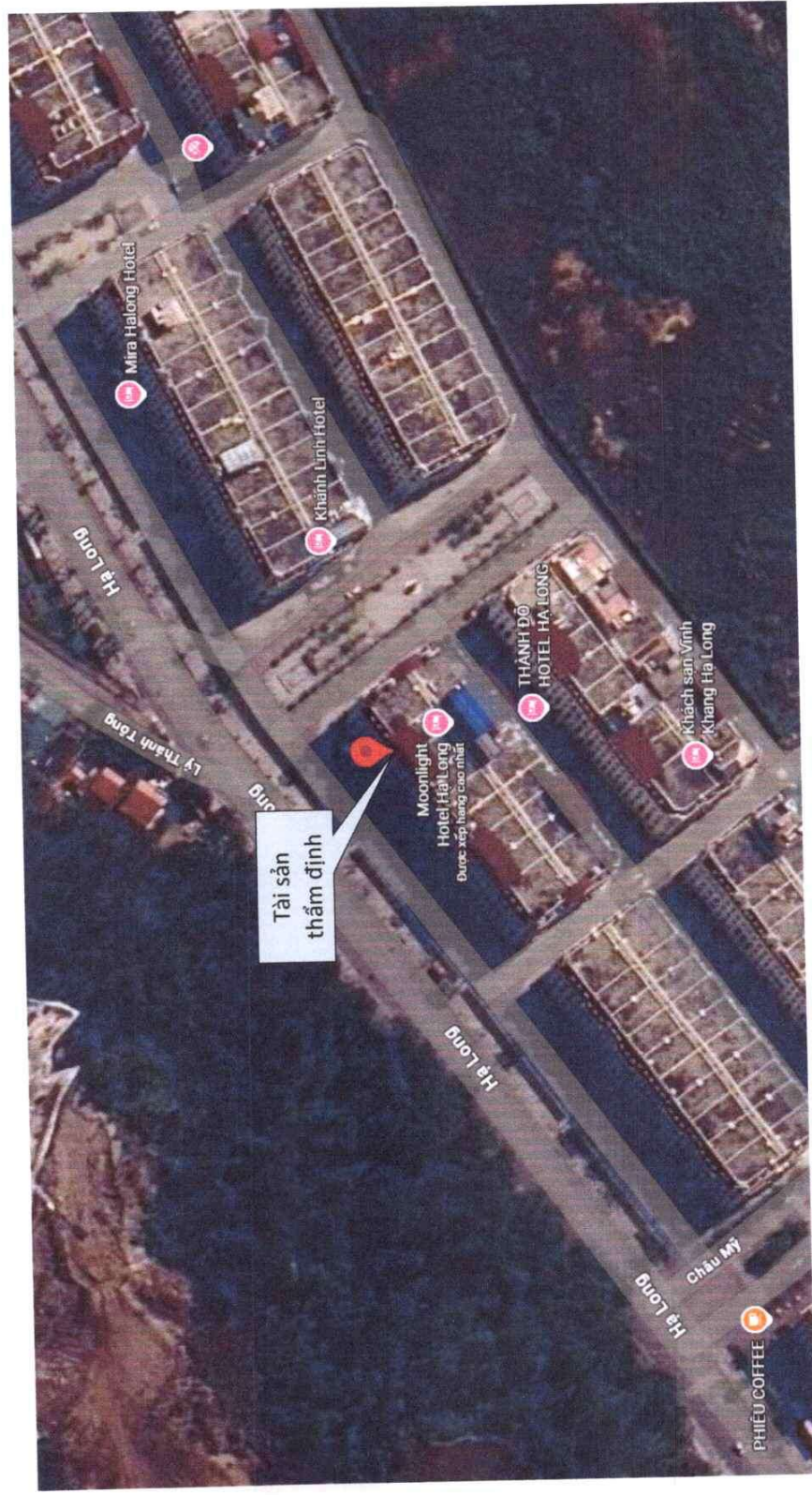
20.950190646377113, 107.04061036898402



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

20.948482354178374, 107.03531517367061



SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 47, tờ bản đồ số 50, địa chỉ: Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh (nay là Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh)

20.94841980640922, 107.0352465259501

