

- ✧ **Số chứng thư: 012/2026/Đ.112 (Số hợp đồng: Đ.105/26/SaigonPA/HĐ)**
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH Đầu tư Huy Quân
- ✧ **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 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 16/04/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Huy Quân

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.105/26/SaigonPA/HĐ ngày 13/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty TNHH Đầu tư Huy Quân;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/Đ.112 ngày 16/04/2026 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.112 ngày 16/04/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Đầu tư Huy Quân
- Địa chỉ : 128 Trần Quang Khải, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 4001156487
- Đại diện : Ông Lê Ngọc Huy 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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 4/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 14/4/2026.

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.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế, hiện trạng công trình xây dựng trên đất nhiều hơn 1 tầng so với giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản thẩm định giá bao gồm giá trị phần diện tích sàn sử dụng chưa được công nhận trên giấy chứng nhận trong điều kiện giả định chủ tài sản có thể hợp thức hóa (được công nhận quyền sở hữu) phần diện tích này trong tương lai.
- Giá thiết đặc biệt: không có.





SAIGON PA

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.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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 tái tạo.

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 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất TMDV lâu dài	607,3	108.200.000	65.709.860.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	39,8	79.276.000	3.155.184.800
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			67.139.060.093
Tổng giá trị (VND)				136.004.104.893

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 136.004.000.000 VNĐ

Bằng chữ: Một trăm ba mươi sáu tỷ không trăm lẻ bốn 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.105/26/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.
- 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.

- Đối với công trình xây dựng trên đất, qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, quy mô công trình có sự khác biệt so với hồ sơ pháp lý đã cung cấp. Giá trị tài sản thẩm định giá đã bao gồm giá trị phần diện tích sản chưa được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận. Trong trường hợp cơ quan nhà nước yêu cầu chủ tài sản điều chỉnh, tháo dỡ công trình theo đúng quy mô đã công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên có liên quan lưu ý 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.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định 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 (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét 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 có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trần Nam Sơn



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



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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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: Ông 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 : 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 Đầu tư Huy Quân
- Địa chỉ : 128 Trần Quang Khải, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 4001156487
- Đại diện : Ông Lê Ngọc Huy Chức vụ: Giám đốc

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 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố 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 14/04/2026.

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;
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam về ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam về sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam và quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND Tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 Huyện, Thị xã, Thành phố ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh Quảng Nam;

- 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.105/26/SaigonPA/HĐ ngày 13/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với Công ty TNHH Đầu tư Huy Quân;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có số phát hành AA 06056537 và sổ vào sổ cấp GCN: VP 34929 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 12/02/2026;
- Bảng tính tổng hợp, chi tiết liên quan tới chi phí xây dựng công trình xây dựng trên đất do khách hàng cung cấp kèm theo các hóa đơn giá trị gia tăng;
- 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 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng (Khách sạn Cozy An Boutique Hội An tại 128 Trần Quang Khải, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản tiếp giáp mặt tiền đường Trần Quang Khải [đường nhựa rộng khoảng 13,5m (bao gồm 2 bên lề)] và 1 mặt hẻm bê tông sau lưng rộng khoảng 5,5m (bao gồm lề). Tài sản cách cầu Ánh Trăng Thương Cảng khoảng 230m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 647,1m². Trong đó:
 - + Đất trồng cây lâu năm (CLN): 39,8m²;
 - + Đất thương mại dịch vụ (TMD): 607,3m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 7,90m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm (CLN) và đất thương mại dịch vụ (TMD).
- Thời hạn sử dụng đất:
 - + Đất trồng cây lâu năm (CLN): Đến ngày 01/11/2056;
 - + Đất thương mại dịch vụ (TMD): Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng: Trên đất có công trình là khách sạn.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn theo giấy chứng nhận: 2651,3m².
- Số tầng theo giấy chứng nhận: 06 tầng + 01 hầm.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất có quy mô 7 tầng + 1 hầm, cao hơn 1 tầng so với giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Số tầng thực tế: 07 tầng + 01 hầm.
- Kết cấu xây dựng: Tường, nền gạch; khung cột, sàn BTCT; mái ngói.

- Đánh giá công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt;
 - + Tường ở mức tốt, chưa xuất hiện lớp bong tróc sơn;
 - + Nền, sàn còn mới chưa xuất hiện những vết xước;
 - + Khung cột ở mức tốt, khả năng chịu lực tốt;
 - + Mái ở mức tốt.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	18	3	97	17,46
Khung, cột	15	3	97	14,55
Tường	12	2	98	11,76
Nền,sàn	16	2	98	15,68
Kết cấu đỡ mái	10	5	95	9,5
Mái	5	5	95	4,75
Tổng cộng	76			73,7
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				96,97%

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 ít có giao dịch đối với đất thương mại dịch vụ có quy mô diện tích vừa và 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.

- Qua khảo sát hiện trạng thực tế, hiện trạng công trình xây dựng trên đất nhiều hơn 1 tầng so với giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản thẩm định giá bao gồm giá trị phần diện tích sàn sử dụng chưa được công nhận trên giấy chứng nhận trong điều kiện giả định chủ tài sản có thể hợp thức hóa (được công nhận quyền sở hữu) phần diện tích này trong tương lai.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

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

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

❖ 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 12/2025	Rao bán tháng 01/2026	Rao bán tháng 04/2026
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 lâu dài	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Trần Quang Khải và 1 mặt kiệt đường bê tông sau lưng, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Trần Quang Khải và Huyền Trân Công Chúa, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	7,90m	9,60m	15,96m	11,0m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	647,1m ²	190,0m ²	352,0m ²	392,0m 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)		23.000.000.000	43.000.000.000	50.000.000.000
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 thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		22.770.000.000	42.570.000.000	47.750.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Nhà 2 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	470,4
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	1.449.257.759
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		119.842.000	120.938.000	118.114.000
16	Thông tin tham chiếu		Liên hệ 0935.179.468	Liên hệ 0909.591.334	Liên hệ 0935.932.887

❖ **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)		119.842.000	120.938.000	118.114.000
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		119.842.000	120.938.000	118.114.000
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		119.842.000	120.938.000	118.114.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Trần Quang Khải và 1 mặt kiệt bê tông sau lưng, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Trần Quang Khải và Huyền Trân Công Chúa, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		-5.992.100	-6.046.900	5.905.700
	Giá trị sau điều chỉnh		113.849.900	114.891.100	124.019.700
4	Chiều rộng mặt tiền	7,90m	9,60m	15,96m	11,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,13%	-4,03%	-1,55%
	Mức điều chỉnh		-1.354.215	-4.873.801	-1.830.767
	Giá trị sau điều chỉnh		112.495.685	110.017.299	122.188.933
5	Quy mô diện tích	647,1m ²	190,0m ²	352,0m ²	392,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,62%	-4,92%	-4,25%
	Mức điều chỉnh		-9.131.960	-5.950.150	-5.019.845
	Giá trị sau điều chỉnh		103.363.725	104.067.149	117.169.088
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		103.363.725	104.067.149	117.169.088
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		103.363.725	104.067.149	117.169.088
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		103.363.725	104.067.149	117.169.088

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		103.363.725	104.067.149	117.169.088
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		108.199.987		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,5%	-3,8%	8,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		108.200.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		16.478.275	16.870.851	12.756.312
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		1,1% - 7,6%	4,0% - 5,0%	1,6% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-16.478.275	-16.870.851	-944.912

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Trần Quang Khải và 1 mặt kiệt sau lưng. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 tiếp giáp 2 mặt tiền đường lớn có tên trong Bảng giá đất, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 3 chỉ tiếp giáp một mặt tiền đường Phan Bội Châu, 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 khoảng 5,0% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 7,90m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 9,6m; 15,96m và 11,0m, 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 1,13%; 4,03% và 1,55% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 647,1m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 190,0m², 352,0m² và 392,0m²; 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 7,62%, 4,92% và 4,25% 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 **108.200.000 VNĐ/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài là: **607,3m²**.
+ Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
= 607,3m² x 108.200.000 VNĐ/m²
= **65.709.860.000 VNĐ**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

- Qua khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định giao dịch đất trồng cây lâu năm có quy mô diện tích nhỏ tại khu vực tài sản thẩm định khan hiếm. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất nông nghiệp theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo các quyết định sau:
 - + Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam về ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam.
 - + Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam về sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam và quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND Tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 Huyện, Thị xã, Thành phố ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND Tỉnh Quảng Nam;
- Đơn giá đất ở của tài sản thẩm định là: **28.980.000 VNĐ/m²**
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm của tài sản thẩm định là: **200.000 VNĐ/m²**
- **Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở:**
= (Đơn giá đất ở trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất nhà nước)*1,005
= (28.980.000 - 200.000)*1,005
= **28.923.900 VNĐ/m²**.
- **Đơn giá đất nông nghiệp = Đơn giá đất ở - Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất**
= 108.200.000 VNĐ/m² - 28.923.900 VNĐ/m²
= **79.276.100 VNĐ/m²**.
- Vậy đơn giá đất trồng cây lâu năm của tài sản thẩm định là **79.276.000 VNĐ/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây lâu năm là: **39,8m²**.
+ Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
= 39,8m² x 79.276.000 VNĐ/m²
= **3.155.184.800 VNĐ**

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

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

STT	Tên tài sản	Tổng nguyên giá (VNĐ)	Chất lượng còn lại (%)	Thành tiền (VNĐ)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	69.236.939.355	96,97%	67.139.060.093
Tổng giá trị (VNĐ)				67.139.060.093

- Nguyên giá công trình xây dựng căn cứ vào bảng tính tổng hợp, chi tiết liên quan tới chi phí xây dựng công trình xây dựng và các hóa đơn chứng từ do khách hàng cung cấp. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

o Lưu ý về kết quả thẩm định giá:

- Qua rà soát, đối chiếu các hóa đơn chứng từ liên quan tới chi phí xây dựng công trình trong giai đoạn 2020-2023, tỷ lệ giá trị theo nguyên giá tài sản đã đối chiếu ở mức khoảng 95,01%. Phần giá trị nguyên giá còn lại chưa đối chiếu được lấy theo bảng tính tổng hợp, chi tiết liên quan tới chi phí xây dựng công trình xây dựng do khách hàng cung cấp. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến công trình xây dựng cần thẩm định.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế, hiện trạng công trình xây dựng trên đất nhiều hơn 1 tầng so với giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản thẩm định giá bao gồm giá trị phần diện tích sàn sử dụng chưa được công nhận trên giấy chứng nhận trong điều kiện giả định chủ tài sản có thể hợp thức hóa (được công nhận quyền sở hữu) phần diện tích này trong tương lai. Trong trường hợp quan nhà nước yêu cầu chủ tài sản điều chỉnh, tháo dỡ công trình theo đúng quy mô công trình đã được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá.

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 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất TMDV lâu dài	607,3	108.200.000	65.709.860.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất CLN	39,8	79.276.000	3.155.184.800
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			67.139.060.093
Tổng giá trị (VNĐ)				136.004.104.893

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 136.004.000.000 VNĐ.

Bảng chữ: Một trăm ba mươi sáu tỷ không trăm lẻ bốn 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.105/26/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.
- 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.
- Đối với công trình xây dựng trên đất, qua khảo sát hiện trạng thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, quy mô công trình có sự khác biệt so với hồ sơ pháp lý đã cung cấp. Giá trị tài sản thẩm định giá đã bao gồm giá trị phần diện tích sàn chưa được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận. Trong trường hợp cơ quan nhà nước yêu cầu chủ tài sản điều chỉnh, tháo dỡ công trình theo đúng quy mô đã công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên có liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả 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.

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

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

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Nguyễn Trần Nam Sơn



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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



HÈM SAU LƯNG TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: Tổ dân phố Thanh Nam, Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng

15.8775440177062, 108.33892279140592

