

✧ Số chứng thư: 012/2025/Đ.113 (Số hợp đồng: Đ.118/25/SaigonPA/HĐ)

✧ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Du Lịch Hải Huy

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

✧ Địa chỉ tài sản thẩm định: thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

✧ Ngày phát hành chứng thư: 11/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Du Lịch Hải Huy

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.118/25/SaigonPA/HĐ ngày 08/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Du Lịch Hải Huy;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.113 ngày 11/04/2025 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 012/2025/Đ.113 ngày 11/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Du Lịch Hải Huy
- Địa chỉ: 300 Cửa Đại, khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Tp Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Mã số thuế: 4001024184
- Đại diện: Ông Lê Huỳnh Hải 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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 08/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	2461,40		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	2461,40	23.468.000	57.764.135.200
1.2	Giá trị công trình xây dựng			122.853.220.281
Tổng giá trị (VND)				180.617.355.481

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 180.617.000.000 VND.**Bằng chữ: Một trăm tám mươi tỷ sáu trăm mười bảy 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.118/25/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.

- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định 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 kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ 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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Du Lịch Hải Huy
- Địa chỉ: 300 Cửa Đại, khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, Tp Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Mã số thuế: 4001024184
- Đại diện: Ông Lê Huỳnh Hải Chức vụ: giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác 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 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 08/04/2025.

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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình 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 doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5065:1990 về khách sạn - tiêu chuẩn thiết kế (năm 1990)
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ngày 20/12/2019;
- Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 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 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 ngày 20/12/2023.
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.118/25/SaigonPA/HĐ ngày 08/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Du Lịch Hải Huy;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 674268, sổ vào sổ cấp GCN: CT22411 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Nam cấp ngày 19/07/2024.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp kiệt ra đường Cửa Đại (đường bê tông; đường vào rộng khoảng 4,5m; đoạn trước tài sản rộng khoảng 6m), vị trí tài sản cách đường Cửa Đại khoảng 100m, cách giao lộ Lê Thánh Tông – Cửa Đại khoảng 450m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 2.461,4 m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 40,2 m;
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dáng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất hiện đang có công trình xây dựng là khách sạn.

3.1.3. Công trình xây dựng

Tại thời điểm thẩm định giá, tham khảo theo Giấy chứng nhận, thông tin khách hàng cung cấp và qua quá trình khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình trên đất thuộc Khách sạn Ahoy HoiAn Boutique Resort & Spa chính thức hoạt động từ tháng 2/2023 có đặc điểm sau:

a. Khối A:

- Số tầng: 03 tầng + hầm.
- Diện tích xây dựng: 244,8m².
- Diện tích sàn: 905m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái ngói, sàn BTCT lát gạch.
- Hiện trạng: Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà đã qua sử dụng, hiện trạng ở mức khá tốt.
 - + Tường ở mức khá tốt, một số chỗ ẩm nhẹ.
 - + Nền sàn ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Phần mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	4	96	7,68
Khung, cột	10	5	95	9,5
Tường	12	5	95	11,4
Nền,sàn	16	6	94	15,04
Kết cấu đỡ mái	12	6	94	11,28
Mái	5	7	93	4,65
Tổng cộng	63			59,55
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				94,52%

b. Khối B:

- Số tầng: 03 tầng.
- Diện tích xây dựng: 154,5m².
- Diện tích sàn: 468,9m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái ngói, sàn BTCT lát gạch.
- Hiện trạng: Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà đã qua sử dụng, hiện trạng ở mức khá tốt.
 - + Tường ở mức khá tốt, một số chỗ ẩm nhẹ.
 - + Nền sàn ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Phần mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	4	96	7,68
Khung, cột	10	5	95	9,5
Tường	12	5	95	11,4
Nền,sàn	16	5	95	15,2
Kết cấu đỡ mái	12	6	94	11,28
Mái	5	7	93	4,65
Tổng cộng	63			59,71
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				94,78%

c. Khối C:

- Số tầng: 03 tầng.
- Diện tích xây dựng: 142,6m².
- Diện tích sàn: 427,7m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái ngói, sàn BTCT lát gạch.
- Hiện trạng: Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà đã qua sử dụng, hiện trạng ở mức khá tốt.
 - + Tường ở mức khá tốt, một số chỗ ẩm nhẹ.
 - + Nền sàn ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Phần mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	4	96	7,68
Khung, cột	10	5	95	9,5
Tường	12	5	95	11,4
Nền,sàn	16	6	94	15,04
Kết cấu đỡ mái	12	6	94	11,28
Mái	5	7	93	4,65
Tổng cộng	63			59,55
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				94,52%

d. Khối D:

- Số tầng: 06 tầng + áp mái.
- Diện tích xây dựng: 512,9m².
- Diện tích sàn: 3.402,4m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái ngói, sàn BTCT lát gạch.
- Hiện trạng: Kinh doanh dịch vụ khách sạn.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà đã qua sử dụng, hiện trạng ở mức khá tốt.
 - + Tường ở mức khá tốt, một số chỗ ẩm nhẹ.
 - + Nền sàn ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Phần mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	8	4	96	7,68
Khung, cột	15	5	95	14,25
Tường	12	5	95	11,4
Nền,sàn	16	6	94	15,04
Kết cấu đỡ mái	10	6	94	9,4
Mái	5	7	93	4,65
Tổng cộng	66			62,42
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				94,58%

e. Hồ bơi:

- Diện tích xây dựng: 276,4m².
- Kết cấu xây dựng: thành và đáy hồ BTCT, ốp đá granite.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường
- Đánh giá chất lượng còn lại hồ bơi: ngoại quan tổng thể bên ngoài còn tốt, thành và đáy hồ chưa có dấu hiệu xuống cấp, bề mặt đá còn tương đối mới.
- **Nhận xét:** Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, các công trình trên đều thuộc của Khách sạn Ahoy HoiAn Boutique Resort & Spa. Do đó, tổ thẩm định xác định chất lượng còn lại chung của công trình xây dựng thuộc khách sạn trên theo tỷ trọng diện tích sàn và chất lượng còn lại của các hạng mục công trình chính (khối A, B, C, D) là khoảng 94,58%.
- Thông tin Khách sạn Ahoy HoiAn Boutique Resort & Spa (khách sạn 4 sao):
- Qua khảo sát thực tế và thông tin khách hàng cung cấp; quy mô phòng, giường theo năng lực phục vụ của khách sạn như sau:

Danh mục	Số lượng	Loại phòng	DBL	TWN	TPL
Deluxe pool view	36	22 DBL + 14 TWN	22	14	0
Senior Deluxe Pool View	15	7 DBL + 8 TWN	7	8	0
Senior Deluxe Triple Pool View	6	6 TPL (5 DBL + 1 TWN)	0	0	6
Villa Junior Suite	7	6 TWN + 1 DBL	1	6	0
Villa Suite	8	7 DBL + 1 TPL (TWN)	6	1	1
Ahoy Villa Suite	5	3 DBL + 2 TWN	3	2	0
Villa Family Suite	2	2 (DBL + bunk bed)	2	0	0
Tổng cộng	79		41	31	7

Chú thích:

- + Số phòng 1 giường đôi (DBL): 41 phòng.
- + Số phòng 2 giường đơn (TWN): 31 phòng.
- + Số phòng 3 giường đơn (TPL): 7 phòng.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

❖ 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 2/2025	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 2/2025
2	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Anh - 0915.782.799	chị Trâm - 0905.859.570	anh Quốc - 0917.720.369
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	TMD (thời hạn lâu dài)	ODT	ODT	TMD (thời hạn lâu dài)+CLN
6	Vị trí	Kiệt rộng khoảng 4,5m; đoạn trước tài sản rộng khoảng 6m ra Đường Cửa Đại, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kiệt khoảng 4-5m ra Đường Cửa Đại, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kiệt khoảng 3-4m ra Đường Lê Thánh Tông, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kiệt khoảng 2-3m ra Đường Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Quảng Nam
7	Chiều rộng mặt tiền	40,20m	7,0m	12,0m	12,40m
8	Quy mô diện tích	2461,40m ²	354,0m ²	300,0m ²	1020,0m ²
8.1	Đất ODT		354,0m ²	300,0m ²	
8.2	Đất TMD				950,5m ²
8.3	Đất CLN				69,5m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Kiệt bê tông	Kiệt bê tông	Kiệt bê tông	2 mặt kiệt bê tông
10	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		18.000.000.000	10.500.000.000	31.500.000.000
13	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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.580.000.000	10.185.000.000	29.295.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 2 tầng	Nhà 3 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		574,3	324,5	911,6
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		4.861.632.693	2.746.683.224	7.716.666.340
18	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	436.490.997
19	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		27.453.000	24.794.000	21.583.000

❖ **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)		27.453.000	24.794.000	21.583.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		27.453.000	24.794.000	21.583.000
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		27.453.000	24.794.000	21.583.000
3	Vị trí	Kiệt rộng khoảng 4,5m; đoạn trước tài sản rộng khoảng 6m ra Đường Cửa Đại, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kiệt khoảng 4-5m ra Đường Cửa Đại, Phường Cửa Đại, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kiệt khoảng 3-4m ra Đường Lê Thánh Tông, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Quảng Nam	Kiệt khoảng 2-3m ra Đường Cửa Đại, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Quảng Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	10,00%	17,89%
	Mức điều chỉnh		0	2.479.400	3.861.199
	Giá trị sau điều chỉnh		27.453.000	27.273.400	25.444.199

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	40,20m	7,0m	12,0m	12,40m
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,07%	9,40%	9,27%
	Mức điều chỉnh		3.039.047	2.330.636	2.000.744
	Giá trị sau điều chỉnh		30.492.047	29.604.036	27.444.943
5	Quy mô diện tích	2461,4m ²	354,0m ²	300,0m ²	1020,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-17,56%	-18,01%	-12,01%
	Mức điều chỉnh		-4.820.747	-4.465.399	-2.592.118
	Giá trị sau điều chỉnh		25.671.300	25.138.637	24.852.825
6	Cơ sở hạ tầng	Kiệt bê tông	Kiệt bê tông	Kiệt bê tông	2 mặt kiệt bê tông
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-1.079.150
	Giá trị sau điều chỉnh		25.671.300	25.138.637	23.773.675
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,00%	-8,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-2.196.240	-1.983.520	0
	Giá trị sau điều chỉnh		23.475.060	23.155.117	23.773.675
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		23.475.060	23.155.117	23.773.675
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		23.475.060	23.155.117	23.773.675
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		23.467.950		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,0%	-1,3%	1,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		23.468.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.056.034	11.258.955	9.533.211
	Số lần điều chỉnh		3	4	4
	Biên độ điều chỉnh		8,0% - 17,6%	8,0% - 18,0%	5,0% - 17,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.977.940	-1.638.883	2.190.675

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định có vị trí tiếp giáp kiệt rộng khoảng 4,5m; đoạn trước tài sản rộng khoảng 6m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có vị trí tiếp giáp kiệt rộng khoảng 3-4m và tài sản so sánh 3 có vị trí tiếp giáp kiệt rộng khoảng 2-3m; nên các tài sản so sánh 2, 3 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 2; 3 lần lượt là khoảng 10,00%; 17,89% về yếu tố vị trí.
- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 40,20m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 7,0m; 12,0m; 12,40m; nên các tài sản so sánh 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 1; 2; 3 lần lượt là khoảng 11,07%; 9,40%; 9,27% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 2461,4m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 354,0m²; 300,0m²; 1020,0m²; nên các tài sản so sánh lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 17,56%; 18,01%; 12,01% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp kiệt. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có 2 mặt tiếp giáp kiệt; nên tài sản so sánh 3 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 5% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 có hình dáng cân đối; nên các tài sản so sánh 1, 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 khoảng 8% về yếu tố hình dáng.

❖ **Tổng 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 **23.468.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất: 2461,40 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 2461,40 \text{ m}^2 \times \mathbf{23.468.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{57.764.135.200 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.2. 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:
$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Quy mô giường ngủ theo năng lực phục vụ (giường)} \times \text{Đơn giá (VND/giường)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Quy mô giường ngủ theo năng lực phục vụ (giường)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/giường)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị khách sạn Ahoi HoiAn Boutique Resort & Spa	165,00	94,58%	787.233.000	122.853.220.281

- Trong đó: Quy mô giường ngủ theo năng lực phục vụ dựa vào thông tin khách hàng cung cấp và theo Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5065:1990. Theo đó, đơn vị tính của suất vốn đầu tư được xác định phù hợp với đơn vị tính quy mô của khách sạn quy định trong Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 5065: 1990 là số giường, một giường đôi được tính như hai giường một (đơn).
- 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 đã 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 (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 9 và 10, địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam	2461,40		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	2461,40	23.468.000	57.764.135.200
1.2	Giá trị công trình xây dựng			122.853.220.281
Tổng giá trị (VND)				180.617.355.481

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 180.617.000.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm tám mươi tỷ sáu trăm mười bảy 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.118/25/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.
- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định 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 kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả 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.

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.

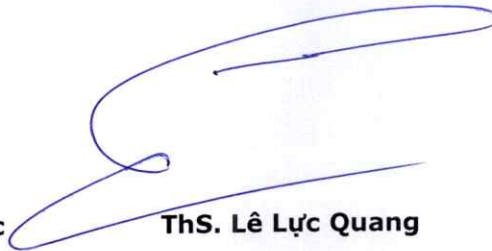
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



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 TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp khách sạn



Cổng khách sạn



Tổng quan khách sạn



Tổng quan khách sạn



Tổng quan khách sạn



Tổng quan khách sạn



Phòng ngủ khách sạn



Phòng ngủ khách sạn



Phòng ngủ khách sạn



Phòng ngủ khách sạn



Phòng ngủ khách sạn



Phòng ngủ khách sạn



Khu nhà hàng



Khu Spa



Thang máy



Phòng hội nghị

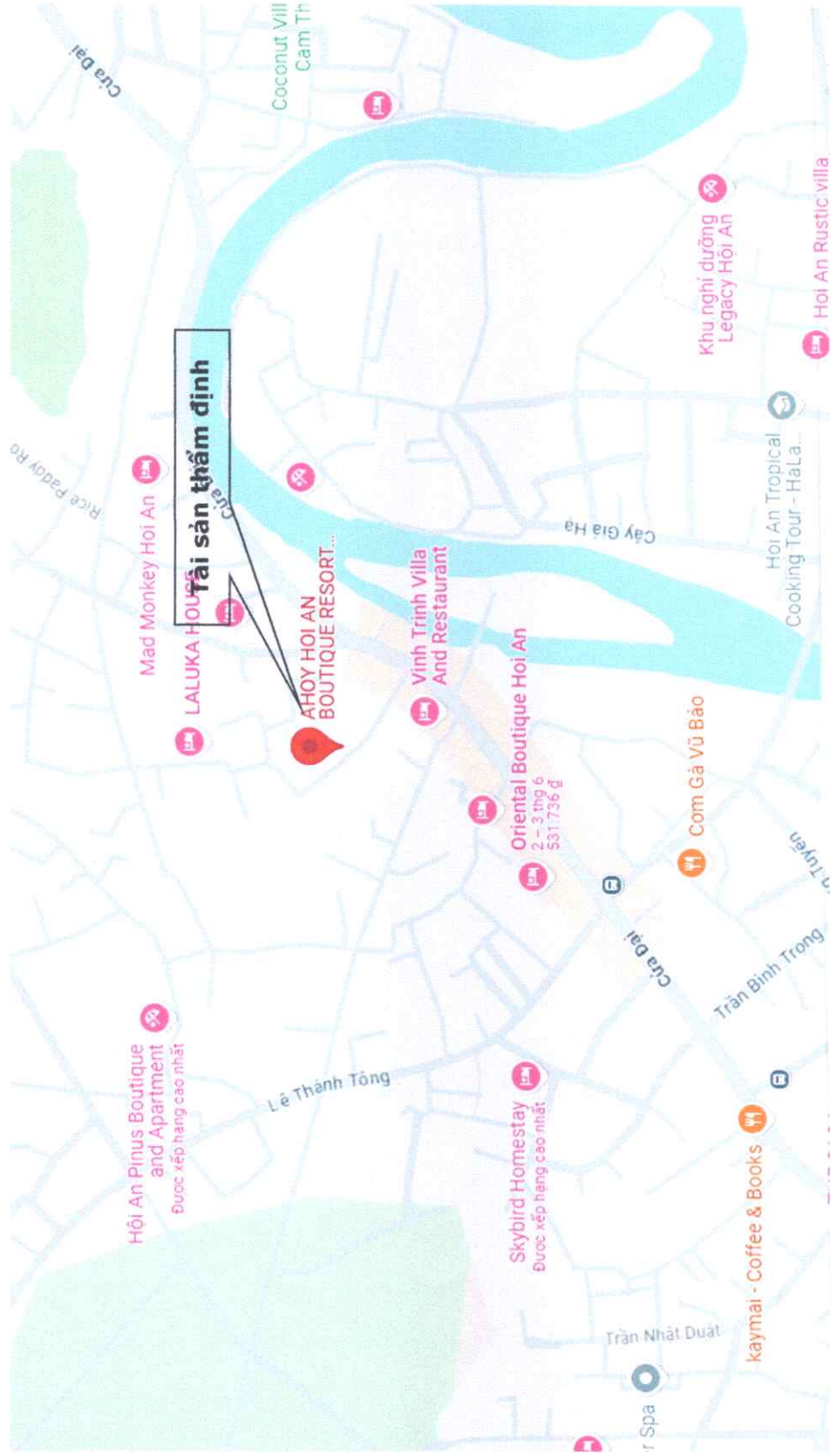


Hồ bơi



Hồ bơi

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

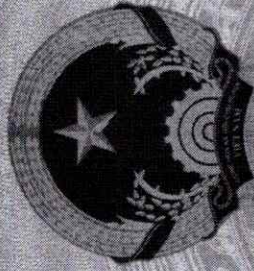


IV. NHỮNG THAY ĐỔI SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

L. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:
Công ty TNHH Du lịch Hải Huy
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4001024184 cấp ngày 14/4/2015
Địa chỉ: số 300 Cửa Đại, khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An,
tỉnh Quảng Nam

DK 674268

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



4 9 2 0 4 1 3 2 4 0 0 2 0 5 1

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 115, tờ bản đồ số: 9 và 10
- b) Địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam
- c) Diện tích: 2.461,4 m² (Bảng chữ: Hai nghìn bốn trăm sáu mươi một phẩy bốn mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
- e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

- a) Địa chỉ: khối Thanh Tây, phường Cẩm Châu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam
- b) Loại công trình: Khách sạn

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
1. Khối A	244,8	905,0	Riêng	III	-/-
2. Khối B	154,5	468,9	Riêng	III	-/-
3. Khối C	142,6	427,7	Riêng	III	-/-
4. Khối D	512,9	3.402,4	Riêng	III	-/-
5. Hồ bơi	276,4		Riêng		-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

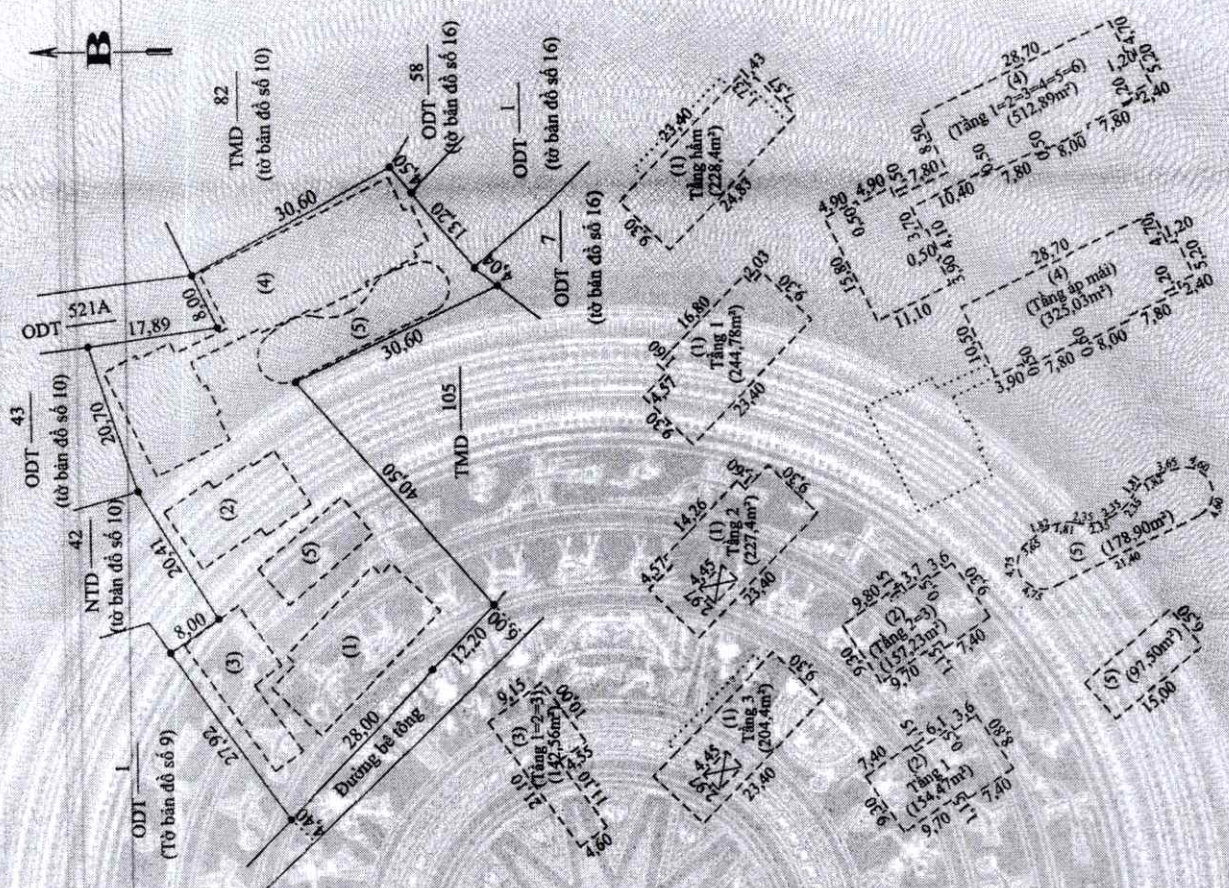
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: - Thừa đất và tài sản gắn liền với đất được xác định theo Mảnh trích đo bổ sung tài sản gắn liền với đất số 141-2024 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hội An duyệt ngày 09/7/2024.

- Đất thương mại, dịch vụ được chuyển sang từ đất ở tại đó thi.

- Thừa đất được hợp từ thửa đất số 18, tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 104, tờ bản đồ số 10.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Quảng Nam, ngày 19 tháng 7 năm 2024
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐẠI QUẢNG NAM
GIÁM ĐỐC


Phạm Công Chung