

- ✎ **Số chứng thư: 012/2026/Đ.118 (Số hợp đồng: Đ.119/26/SaigonPA/HĐ).**
- ✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An.
- ✎ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị khoản nợ của Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.
- ✎ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng).
- ✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 19/06/2026.

Số: 012/2026/Đ.118

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 06 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.119/26/SaigonPA/HĐ ngày 16/06/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/Đ.118 ngày 19/06/2026 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.118 ngày 19/06/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An.
- Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0100111948128.
- Đại diện : Ông Nguyễn Đức Dũng Chức vụ: Phó 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 khoản nợ** của Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An căn cứ theo:
 - Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT484-HOANGHAPHAT ký ngày 16/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49190401/2019/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 17/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
 - Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 49200601/2020/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày .../06/2020 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
 - Bảng tính lãi Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát tính đến ngày 16/06/2026.
- Tài sản bảo đảm bao gồm:** Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 17/06/2026.

Số: 012/2026/Đ.118



5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN 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 trị công trình xây dựng được ước tính trong điều kiện chủ tài sản được Nhà nước công nhận quyền sở hữu trong tương lai theo đúng hiện trạng được cấp trên giấy phép xây dựng khách sạn số 795/GPXD.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát không còn khả năng thanh toán.
- 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	Danh mục	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Tổng dư nợ đến ngày 16/06/2026	460.797.440.279
2	Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo	229.854.611.932
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	230.690.278.400
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	835.666.468
3	Giá trị khoản nợ	229.854.611.932
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	154.658.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ	229.699.953.932

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 229.700.000.000 VNĐ

Bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín tỷ bảy trăm 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.119/26/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 tổ thẩm định giá 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. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên 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 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.
- 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 và tổ thẩm định giá 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.

- 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.
- 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 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 TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

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: Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821.
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An.
- Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0100111948128.
- Đại diện : Ông Nguyễn Đức Dũng Chức vụ: Phó Giám Đốc.

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số Đ.119/26/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 16/06/2026.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- **Giá trị khoản nợ** của Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An căn cứ theo:
 - Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT484-HOANGHAPHAT ký ngày 16/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49190401/2019/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 17/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
 - Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 49200601/2020/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày .../06/2020 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
 - Bảng tính lãi Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát tính đến ngày 16/06/2026.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:** Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng).

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 17/06/2026.

2.6. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.7. 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.

2.8. 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 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 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam về Sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây Dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 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 2025;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có mã số doanh nghiệp: 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 12 ngày 12/05/2026;
- 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 số Đ.119/26/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 16/06/2026;
- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT484-HOANGHAPHAT ký ngày 16/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49190401/2019/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 17/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 49200601/2020/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày .../06/2020 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Biên bản bàn giao tài sản đảm bảo ký ngày 04/01/2024 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Bảng tính lãi Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát tính đến ngày 16/06/2026
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 618389, sổ vào sổ cấp GCN: CS 05280 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 05/04/2018;
- Giấy phép xây dựng khách sạn số 795/GPXD do Ủy ban nhân dân Thành Phố Hội An cấp ngày 05/12/2019;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty: Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát.
- Địa chỉ: 450B Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng).
- Giấy phép kinh doanh số: 4001171936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam – Phòng Đăng ký kinh doanh cấp ngày 20/02/2019, thay đổi lần thứ 7 ngày 27/06/2023.
- Người đại diện: Ông Đỗ Như Hoàng Chức vụ: Giám đốc.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ khách sạn, lưu trú.

3.2. Thông tin về khoản nợ

- **Giá trị khoản nợ** của Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An căn cứ theo:

- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2019-HĐCVDADT/NHCT484-HOANGHAPHAT ký ngày 16/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49190401/2019/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 17/04/2019 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 49200601/2020/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày .../06/2020 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát;
- Bảng tính lãi Công ty TNHH thương mại và du lịch Hoàng Hà Phát tính đến ngày 16/06/2026.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:** Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng).
- **Theo số liệu cung cấp** của Ngân hàng, Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát (bên nợ) đang nợ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh Hội An tổng số tiền tính đến ngày 16/06/2026 là: **460.797.440.279 VNĐ**. Trong đó: Nợ gốc là: 291.165.000.000 VNĐ; nợ lãi là: 169.632.440.279 VNĐ (bao gồm lãi và lãi phạt).

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng)

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định phía Bắc tiếp giáp đường Trần Quang Khải (đường nhựa rộng khoảng 13,5m), phía Nam giáp đường Huyền Trân Công Chúa (đường nhựa rộng khoảng 6m) và phía Tây giáp kiệt bê tông rộng khoảng 2m. Tài sản cách cầu Ánh Trăng Thương Càng khoảng 230m.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 1830,20m². Trong đó:
 - + Phần diện tích đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài: 1624,50m²;
 - + Phần diện tích đất trồng cây lâu năm: 205,70m².
- Chiều rộng mặt tiền khoảng: 27,4m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ và đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng:
 - + Đất thương mại dịch vụ: Lâu dài;
 - + Đất trồng cây lâu năm: Đến ngày 01/03/2059 (30,0m²); đến ngày 01/01/2059 (149,0m²); đến ngày 20/01/2045 (33,7m²).
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 1134,5m²; nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 490,0m²; nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 205,7m².
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có công trình là khách sạn đang bỏ trống.

3.3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, hiện trạng công trình xây dựng trên đất đang xây thô và bị bỏ trống vài năm, về mặt pháp lý công trình đã được cấp giấy phép xây dựng. Tổ thẩm định ước tính giá trị công trình căn cứ theo giấy phép xây dựng khách sạn số 795/GPXD do Ủy ban nhân dân Thành Phố Hội An cấp ngày 05/12/2019 có các đặc điểm sau:
 - + Quy mô/Số tầng: 06 tầng có tầng hầm.
 - + Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung sàn; trần BTCT, nền sàn lát gạch men, mái dốc lợp ngói.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng khách sạn: 6718,30m².
 - + Mật độ xây dựng: 60%.
 - + Trên sàn mái của khách sạn xây dựng 1 hồ bơi có cấu trúc bao gồm: thành đáy kết cấu BTCT, đáy thành ốp gạch men. Diện tích xây dựng là 147,87m².
- **Đánh giá công trình xây dựng:** Qua đánh giá, hạng mục khách sạn đã xây dựng hoàn thiện phần móng, phần thân công trình đã hoàn thiện phần thô (bề mặt tường trát vữa/bê tông trần; kết cấu bên trong đã hoàn thành phần khung cột chịu lực, dầm sàn bê tông; sàn và trần đổ bê tông cốt thép thô, chưa cán nền và lát gạch). Đối với hạng mục hồ bơi chỉ mới đổ bê tông xong phần đáy và thành hồ.
- ❖ Tổ thẩm định nhận định tỷ lệ hoàn thành của công trình khách sạn là khoảng 60,0% còn hạng mục hồ bơi là khoảng 30,0%.

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối ít với tài sản đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài có quy mô diện tích vừa và lớn và thị trường ít giao dịch đối với tài sản là đất nông nghiệp có quy mô diện tích nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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 tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức tốt.
- 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 trị công trình xây dựng được ước tính trong điều kiện chủ tài sản được Nhà nước công nhận quyền sở hữu trong tương lai theo đúng hiện trạng được cấp trên giấy phép xây dựng khách sạn số 795/GPXD.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giá định Công Ty TNHH dịch vụ Du lịch Hoàng Hà Phát không còn khả năng thanh toán.
- 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 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 tài sản bảo đảm

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	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 lâu dài	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa và 1 mặt kiệt tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Trần Quang Khải và Huyện Trần Công Chúa tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	27,40m	9,60m	15,96m	11,0m
7	Quy mô diện tích	1830,2m 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 (VNĐ)		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 (VNĐ)		21.620.000.000	40.420.000.000	45.500.000.000
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 (VNĐ)		0	0	2.437.943.962
15	Đơn giá QSDĐ (VNĐ/m ²)		113.789.000	114.830.000	109.852.000
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 (VNĐ/m ²)		113.789.000	114.830.000	109.852.000
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		113.789.000	114.830.000	109.852.000
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		113.789.000	114.830.000	109.852.000
3	Vị trí	Mặt tiền Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa và 1 mặt kiệt tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Trần Quang Khải và Huyện Trần Công Chúa tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	2,00%	12,00%
	Mức điều chỉnh		2.275.780	2.296.600	13.182.240
	Giá trị sau điều chỉnh		116.064.780	117.126.600	123.034.240
4	Chiều rộng mặt tiền	27,40m	9,60m	15,96m	11,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,90%	5,72%	8,20%
	Mức điều chỉnh		10.127.221	6.568.276	9.007.864
	Giá trị sau điều chỉnh		126.192.001	123.694.876	132.042.104
5	Quy mô diện tích	1830,2m ²	190,0m ²	352,0m ²	392,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-21,87%	-19,71%	-19,18%
	Mức điều chỉnh		-24.885.654	-22.632.993	-21.069.614
	Giá trị sau điều chỉnh		101.306.347	101.061.883	110.972.490
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		101.306.347	101.061.883	110.972.490
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		101.306.347	101.061.883	110.972.490

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		101.306.347	101.061.883	110.972.490
C	Mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m ²)		101.306.347	101.061.883	110.972.490
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m ²)		104.446.907		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3,0%	-3,2%	6,2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m²)		104.447.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		37.288.655	31.497.869	43.259.718
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 21,9%	2,0% - 19,7%	8,2% - 19,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-12.482.653	-13.768.117	1.120.490

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa và 1 mặt kiệt bê tông rộng khoảng 2m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp 2 mặt đường Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa; tài sản so sánh 2 tiếp giáp 2 mặt đường Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái; tài sản so sánh 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Phan Bội Châu, các tài sản so sánh 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 2,0%; 2,0% và 12,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 27,40m. 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, 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 8,9%; 5,72% và 8,2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 1830,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 190,0m²; 352,0m² và 392,0m², 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 là khoảng 21,98%; 19,71% và 19,18% 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 **104.447.000 VNĐ/m²**.
- Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39 có diện tích đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài là: **1624,50m²**.

$$\begin{aligned}
 + \text{ Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá (VNĐ/m}^2\text{)} \\
 &= 1624,50\text{m}^2 \times 104.447.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\
 &= \mathbf{169.674.151.500 \text{ VNĐ}}
 \end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng)

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 12/2025	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	CLN	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa và 1 mặt kiệt tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Trần Quang Khải và Huyện Trần Công Chúa tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	27,40m	9,60m	15,96m	11,0m
7	Quy mô diện tích	1830,2m ²	190,0m ²	352,0m ²	392,0m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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 (VNĐ)		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 (VNĐ)		21.620.000.000	40.420.000.000	45.500.000.000
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 (VNĐ)		0	0	2.437.943.962
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VNĐ)		7.483.330.500	13.301.376.000	19.587.691.200
16	Đơn giá QSDĐ (VNĐ/m ²)		74.404.000	77.042.000	59.884.000
17	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 (VNĐ/m ²)		74.404.000	77.042.000	59.884.000
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		74.404.000	77.042.000	59.884.000
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		74.404.000	77.042.000	59.884.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa và 1 mặt kiệt tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Trần Quang Khải và Huyện Trần Công Chúa tại Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu tại Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	2,00%	12,00%
	Mức điều chỉnh		1.488.080	1.540.840	7.186.080
	Giá trị sau điều chỉnh		75.892.080	78.582.840	67.070.080
4	Chiều rộng mặt tiền	27,40m	9,60m	15,96m	11,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,90%	5,72%	8,20%
	Mức điều chỉnh		6.621.956	4.406.802	4.910.488
	Giá trị sau điều chỉnh		82.514.036	82.989.642	71.980.568
5	Quy mô diện tích	1830,2m ²	190,0m ²	352,0m ²	392,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-21,87%	-19,71%	-19,18%
	Mức điều chỉnh		-16.272.155	-15.184.978	-11.485.751
	Giá trị sau điều chỉnh		66.241.881	67.804.664	60.494.817
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		66.241.881	67.804.664	60.494.817
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		66.241.881	67.804.664	60.494.817
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		66.241.881	67.804.664	60.494.817
C	Mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m ²)		66.241.881	67.804.664	60.494.817
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m ²)		64.847.121		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		2,2%	4,6%	-6,7%

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VNĐ/m ²)		64.847.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		24.382.191	21.132.621	23.582.319
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 21,9%	2,0% - 19,7%	8,2% - 19,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-8.162.119	-9.237.336	610.817

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa và 1 mặt kiệt bê tông rộng khoảng 2m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp 2 mặt đường Trần Quang Khải, Huyện Trần Công Chúa; tài sản so sánh 2 tiếp giáp 2 mặt đường Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái; tài sản so sánh 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Phan Bội Châu, các tài sản so sánh 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 2,0%; 2,0% và 12,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 27,40m. 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, 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 các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 8,9%; 5,72% và 8,2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 1830,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 190,0m²; 352,0m² và 392,0m², 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 là khoảng 21,98%; 19,71% và 19,18% về yếu tố quy mô diện tích.

❖ **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **64.847.000 VNĐ/m²**.
- Thừa đất số 206, tờ bản đồ số 39 có diện tích đất trồng cây lâu năm là: **205,70m²**.
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích (m²) x Đơn giá (VNĐ/m²)
 = 205,70m² x 64.847.000 VNĐ/m²
 = **13.339.027.900 VNĐ**

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

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

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VNĐ/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ hoàn thành (%)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền (VNĐ)
1	Giá trị công trình xây dựng khách sạn	6718,30	60,00%	11.715.000	47.222.930.700
2	Hồ bơi	147,87	30,00%	10.238.000	454.167.918
Tổng giá trị làm tròn (VNĐ)					47.677.099.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ theo suất vốn xây dựng của Bộ xây dựng đã được theo chỉnh qua các năm và từng khu vực. 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. Tổng hợp giá trị tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát

- Bảng tổng hợp giá trị tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát được thể hiện dưới đây:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An Đông, Thành phố Đà Nẵng)			230.690.278.400
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài	1624,50	104.447.000	169.674.151.500
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	205,70	64.847.000	13.339.027.900
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	6866,17		47.677.099.000
Tổng giá trị (VNĐ)				230.690.278.400

6.2.3. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát hiện không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt nam – Chi Nhánh Hội An. Saigon PA xác định giá trị khoản nợ trên cơ sở nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm.
- Áp dụng với trường hợp giả định khoản nợ của bên nợ theo hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc và lãi). Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát (bên nợ) đang nợ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt nam – Chi Nhánh Hội An tổng số tiền tính đến ngày 16/06/2026 là: **460.797.440.279 VNĐ**. Trong đó: Nợ gốc là: 291.165.000.000 VNĐ; nợ lãi là: 169.632.440.279 VNĐ (bao gồm lãi và lãi phạt).
- Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm và chi phí có thể phát sinh liên quan đến việc xử lý khoản nợ:**
 - Saigon PA đề xuất một số chi phí có khả năng phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản nợ và các giả định gắn liền với cách tính như sau:

STT	Tên danh mục	Giá trị (VNĐ)	Căn cứ pháp lý
1	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm		
1.1	Lệ phí	300.000	Tính trong điều kiện giả định có khởi kiện tại tòa án. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị tài sản tranh chấp (giá trị tổng dư nợ theo sổ sách) tại phiên tòa sơ thẩm, chưa xem xét đến chi phí tại phiên tòa phúc thẩm (nếu có).
1.2	Án phí	568.797.440	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	266.569.028	Tính trong điều kiện giả định có yêu cầu thi hành án Căn cứ Thông tư số 216/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị thực nhận theo bản án (giá trị nhỏ hơn giữa tổng dư nợ theo sổ sách và tổng giá trị tài sản bảo đảm).
2	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ		
2.1	Chi phí thẩm định giá	99.658.000	Tạm tính theo phí dịch vụ thẩm định của Saigon PA (đã bao gồm VAT), chưa xem xét đến phí thẩm định của đơn vị khác trong trường hợp khách hàng thuê nhiều đơn vị tư vấn.

STT	Tên danh mục	Giá trị (VNĐ)	Căn cứ pháp lý
2.2	Chi phí đấu giá tài sản	55.000.000	Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP của bộ Tư Pháp ngày 22/04/2025 về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và chi phí đấu giá của một số công ty đấu giá trong khu vực. Chi phí được tạm tính dựa trên mức giá khởi điểm của khoản nợ (chưa xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ) và giá định không có chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm (giá trị tài sản bảo đảm trừ đi chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm):
 - + Giá trị nguồn thu = Giá trị tài sản đảm bảo (VNĐ) – Chi phí xử lý tài sản (VNĐ)
 - = 230.690.278.400 – (300.000 + 568.797.440 + 266.569.028)
 - = **229.854.611.932 VNĐ.**
- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm là **229.854.611.932 VNĐ**, nhỏ hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt nam – Chi Nhánh Hội An là **460.797.440.279 VNĐ**. Phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nợ đang nợ và nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm sẽ được coi là khoản nợ không có tài sản bảo đảm. Trường hợp này, giá trị khoản nợ đúng bằng nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo sau khi trừ chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ.
- **Kết luận:** Tổng giá trị khoản nợ của Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt nam – Chi Nhánh Hội An tại thời điểm ngày 16/06/2026 là: **229.699.953.932 VNĐ.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Tổng dư nợ đến ngày 16/06/2026	460.797.440.279
2	Nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo	229.854.611.932
2.1	Giá trị tài sản đảm bảo	230.690.278.400
2.2	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản đảm bảo	835.666.468
3	Giá trị khoản nợ	229.854.611.932
4	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	154.658.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét các khoản chi phí xử lý khoản nợ	229.699.953.932

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 229.700.000.000 VNĐ.

***Bảng chữ:* Hai trăm hai mươi chín tỷ bảy trăm 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.119/26/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 tổ thẩm định giá 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. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty TNHH Dịch vụ du lịch Hoàng Hà Phát không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên 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 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.
- 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.
- 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 PHỤ LỤC 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 ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng)



ĐƯỜNG TRẦN QUANG KHẢI



ĐƯỜNG HUYỀN TRẦN CÔNG CHÚA



HÈM BÊ TÔNG



TỔNG QUAN TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN

Thửa đất số 206, tờ bản đồ số 39, địa chỉ: Khối Thanh Nam, Phường Cẩm Châu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
(nay là Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng)

Toa đô: 15.876675497940772, 108.3428254700687

