

- ✎ Số chứng thư: 012/2025/Đ.123 (Số hợp đồng: Đ.136/25/SaigonPA/HĐ)
- ✎ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN. Hội An
- ✎ Địa chỉ: 04 Hoàng Diệu, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- ✎ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ✎ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thôn Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Tp. Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- ✎ Ngày phát hành chứng thư: 04/06/2025.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/Đ.123

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 06 năm 2025



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.136/25/SaigonPA/HĐ ngày 30/05/2025 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 kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.123 ngày 04/06/2025 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.123 ngày 04/06/2025 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, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
Điện thoại : 0235.3862141 Fax: 0235.3861802
Mã số thuế : 0100111948128
Đại diện : Ông Huỳnh Kim Sang 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 : Tầng 2-3, số 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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: A1-23, tờ bản đồ số: QH 04; địa chỉ: Thôn Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 05/2025.
Ngày khảo sát hiện trạng 30/05/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
Giá thiết đặc biệt: Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường đối với phần công trình xây dựng trong điều kiện giá định phần công trình xây dựng này sẽ được công nhận quyền sở hữu trong tương lai.



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

Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

Cách tiếp cận từ chi phí – 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)
I	Thửa đất số A1-23, tờ bản đồ số QH04, địa chỉ: Thôn Trảng Kèo, xã Cẩm Hà, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam			
1	Giá trị quyền sử dụng đất	463,70	36.265.000	16.816.080.500
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			9.803.359.226
2.1	Biệt thự			9.401.565.476
2.2	Hồ bơi			182.541.600
2.3	Lường rào - cổng ngõ			219.252.150
Tổng giá trị (VND)				26.619.439.726

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 26.619.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ sáu trăm mười chín 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.136/25/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.

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.

Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/Đ.123 kèm theo Chứng thư này.

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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

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



Mai Thanh Bình



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 04 tháng 06 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 : Tầng 2-3, số 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 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 bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: https://saigonpa.vn

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, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
- Điện thoại : 0235.3862141 Fax: 0235.3861802
- Mã số thuế : 0100111948128
- Đại diện : Ông Huỳnh Kim Sang Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: A1-23, tờ bản đồ số: QH 04; địa chỉ: Thôn Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 30/05/2025.

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 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;
- 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 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.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND 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 35/2023/QĐ-UBND 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.
- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 27/05/2024 ban hành quy định đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.
- 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 việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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 kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.136/25/SaigonPA/HĐ ngày 30/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 122858, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02721 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16/11/2016;
- Giấy phép xây dựng biệt thự du lịch số 1335/GPXD do Phòng Quản lý đô thị Thành phố Hội An cấp ngày 04/12/2020.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số: A1-23, tờ bản đồ số: QH 04; địa chỉ: Thôn Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số: A1-23, tờ bản đồ số: QH 04; địa chỉ: Thôn Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Bàu Tràm 1 (đường nhựa, rộng khoảng 16,5m bao gồm vỉa hè) và đường Bàu Tràm 2 (đường nhựa, rộng khoảng 11,5m bao gồm vỉa hè; view hồ sinh thái. Vị trí tài sản cách đường Tôn Đức Thắng khoảng 90m, cách giao lộ Tôn Đức Thắng – Lê Hồng Phong khoảng 850m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 463,7 m²
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 20m

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng là biệt thự, hồ bơi, tường rào chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế, trên đất có các công trình công trình xây dựng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận. Theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị các công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng biệt thự du lịch số 1335/GPXD do Phòng Quản lý đô thị Thành phố Hội An cấp ngày 04/12/2020. Công trình xây dựng trên đất bao gồm:

❖ Biệt thự:

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất là biệt thự có đặc điểm phù hợp với Giấy phép xây dựng.
- Số tầng: 3 tầng + tầng hầm
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo Giấy phép xây dựng: 906,4m².
- Kết cấu xây dựng: Khung sàn BTCT, tường xây, mái dốc đổ bê tông dán ngói, trần BTCT.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể công trình còn mới, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường còn mới, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị bong tróc.
 - + Nền sàn còn mới; mái còn mới, 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	10	8	92	9,2
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	10	90	16,2
Nền, sàn	14	10	90	12,6
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	10	90	11,7
Tổng cộng	55			49,7
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				90,36%

❖ Hồ bơi:

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất là hồ bơi có đặc điểm phù hợp với Giấy phép xây dựng.
- Diện tích theo Giấy phép xây dựng: 24m².
- Kết cấu: Kết cấu chịu lực BTCT, thành + đáy lát đá.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, hồ bơi còn mới, chưa có dấu hiệu xuống cấp, đang được sử dụng bình thường. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình còn khoảng 90% so với công trình mới.

❖ Tường rào – cổng ngõ:

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất là tường rào – cổng ngõ có đặc điểm phù hợp với Giấy phép xây dựng.
- Tổng chiều dài theo Giấy phép xây dựng: 84,5m (tường rào – cổng ngõ mặt tiền đường bê tông dài 41,4m; tường rào hai mặt bên còn lại dài 43,1m)
- Kết cấu: trụ cổng, trụ tường rào bằng BTCT; tường rào xây gạch.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, tường rào – cổng ngõ còn mới, bên ngoài một số chỗ bị bong tróc, đang được sử dụng bình thường. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình còn khoảng 90% so với công trình mới.

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

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị 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 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định theo giá thị trường đối với phần công trình xây dựng trong điều kiện giả định phần công trình xây dựng này sẽ được công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:

- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - ❖ *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - ❖ *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025	Rao bán tháng 05/2025
2	Thông tin tham chiếu		Anh Tín 0386.087.911	Anh Nhân: 0906.545.355	Anh Tín 0705678280
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	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	ONT	ONT	ONT	ONT
6	Vị trí	Hai mặt tiền đường Bà Tràm 1 và đường Bà Tràm 2, Thôn Trảng Kèo, xã Cẩm Hà, Hội An, Quảng Nam. View hồ sinh thái	Hai mặt tiền đường Bồ Hồ 1 và đường nội bộ, thuộc Khu dân cư Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Tp.Hội An, tỉnh Quảng Nam; View nội khu	Mặt tiền đường Trảng Kèo 2, thuộc Khu dân cư Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Tp.Hội An, tỉnh Quảng Nam; View nội khu	Hai mặt tiền đường Bà Tràm 1 và đường Bà Tràm 2, thuộc Khu dân cư Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Tp.Hội An, tỉnh Quảng Nam; View hồ sinh thái
7	Chiều rộng mặt tiền	20,0m	14,40m	20,0m	18,80m
8	Quy mô diện tích	463,70m ²	312,7m ²	410,0m ²	286,6m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		10.944.500.000	13.120.000.000	14.043.400.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, Saigon PA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, Saigon PA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, Saigon PA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		10.287.830.000	11.808.000.000	11.656.022.000
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		32.900.000	28.800.000	40.670.000

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		32.900.000	28.800.000	40.670.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		32.900.000	28.800.000	40.670.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		32.900.000	28.800.000	40.670.000
3	Vị trí	Hai mặt tiền đường Bàu Tràm 1 và đường Bàu Tràm 2, Thôn Trảng Kèo,	Hai mặt tiền đường Bờ Hồ 1 và đường nội bộ, thuộc Khu dân cư Trảng Kèo,	Mặt tiền đường Trảng Kèo 2, thuộc Khu dân cư Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Tp.Hội An,	Hai mặt tiền đường Bàu Tràm 1 và đường Bàu Tràm 2, thuộc Khu dân cư

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		xã Cẩm Hà, Hội An, Quảng Nam. View hồ sinh thái	Xã Cẩm Hà, Tp.Hội An, tỉnh Quảng Nam; View nội khu	tỉnh Quảng Nam; View nội khu	Trảng Kèo, Xã Cẩm Hà, Tp.Hội An, tỉnh Quảng Nam; View hồ sinh thái
	Tỷ lệ điều chỉnh		19,44%	28,63%	0,00%
	Mức điều chỉnh		6.395.760	8.245.440	0
	Giá trị sau điều chỉnh		39.295.760	37.045.440	40.670.000
4	Chiều rộng mặt tiền	20,0m	14,40m	20,0m	18,80m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,24%	0,00%	0,48%
	Mức điều chỉnh		736.960	0	195.216
	Giá trị sau điều chỉnh		40.032.720	37.045.440	40.865.216
5	Quy mô diện tích	463,70m ²	312,7m ²	410,0m ²	286,6m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,07%	-3,58%	-11,81%
	Mức điều chỉnh		-3.313.030	-1.031.040	-4.803.127
	Giá trị sau điều chỉnh		36.719.690	36.014.400	36.062.089
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè	Đường nhựa 16,5m bao gồm vỉa hè
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		36.719.690	36.014.400	36.062.089
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		36.719.690	36.014.400	36.062.089
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		36.719.690	36.014.400	36.062.089
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		36.719.690	36.014.400	36.062.089
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		36.265.393		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1,3%	-0,7%	-0,6%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		36.265.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		10.445.750	9.276.480	4.998.343
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		31,75%	32,21%	12,29%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		3.819.690	7.214.400	-4.607.911

❖ **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 với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp đường trong khu dân cư Trảng Kèo, có view hồ sinh thái. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có 2 mặt tiếp giáp đường trong khu dân cư Trảng Kèo, có view nội khu kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 2 có 1 mặt tiếp giáp đường nội bộ khu dân cư Trảng Kèo, có view nội khu kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn so với tài sản so sánh 1 và tài sản so sánh 2 lần lượt khoảng 19,44%; 28,63% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 20m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 14,4m; 18,8m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt khoảng 2,24%; 0,48% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 463,7m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3, có quy mô diện tích lần lượt là 312,7m²; 410m²; 286,6m² 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 10,07%; 3,58%; 11,81% 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 **36.265.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 463,7m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 463,7\text{m}^2 \times 36.265.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{16.816.080.500 \text{ VND.}}
 \end{aligned}$$

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:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích/ Chiều dài	Đơn vị tính	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/ĐVT)	Thành tiền (VND)
I	Giá trị công trình xây dựng trên đất					
1	Biệt thự	906,40	m ²	90,36%	11.479.000	9.401.565.476
2	Hồ bơi	24,00	m ²	90,00%	8.451.000	182.541.600
3	Tường rào - cổng ngõ	84,50	m	90,00%	2.883.000	219.252.150
Tổng cộng (VND)						9.803.359.226

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư, chi phí xây dựng, giá bộ phận kết cấu công trình qua các năm của Bộ xây dựng, UBND Tỉnh Quảng Nam và một số Suất vốn đầu tư, chi phí xây dựng 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.

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)
I	Thửa đất số A1-23, tờ bản đồ số QH04, địa chỉ: Thôn Trảng Kèo, xã Cẩm Hà, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam			
1	Giá trị quyền sử dụng đất	463,70	36.265.000	16.816.080.500
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			9.803.359.226
2.1	Biệt thự			9.401.565.476
2.2	Hồ bơi			182.541.600
2.3	Tường rào - cổng ngõ			219.252.150
Tổng giá trị (VND)				26.619.439.726

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 26.619.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ sáu trăm mười chín 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.136/25/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.
- 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.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tầng trệt biệt thự



Hiện trạng tầng trệt biệt thự



Hiện trạng tầng 2 biệt thự



Hiện trạng tầng 2 biệt thự



Hiện trạng tầng 3 biệt thự



Hiện trạng tầng 3 biệt thự



Hiện trạng tầng hầm biệt thự



Hiện trạng hồ bơi



Hiện trạng tường rào – cổng ngõ

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

