

☞ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.128 (**Số hợp đồng:** **A.143/25/SaigonPA/HĐ**)

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E**

☞ **Địa chỉ:** Lô A2.4 Trần Đăng Ninh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

+ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28 và, địa chỉ: khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 04/07/2025.



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

Số: 012/2025/Đ.128

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 07 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.143/25/SaigonPA/HĐ ngày 01/07/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.128 ngày 04/07/2025 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.128 ngày 04/07/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E
- Địa chỉ : Lô A2.4 Trần Đăng Ninh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0400650549
- Đại diện : Bà Lê Thị Nam Phương Chức vụ: Tổng 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, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 38, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 183 tờ bản đồ số 28, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 07/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 01/07/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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 tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.





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

SAIGON PA

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28 và, địa chỉ: khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	4358,00		117.099.220.125
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở giáo dục phần diện tích đất xây dựng công trình	1904,90	35.103.000	66.867.704.700
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở giáo dục phần diện tích đất còn lại	2453,10	20.476.750	50.231.515.425
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			34.698.499.000
1.3.1	Trường học	5296,70		33.553.784.000
1.3.2	Hồ bơi	126,00		1.144.715.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				151.798.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 151.798.000.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu đồng.

10. 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.143/25/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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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 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.
- 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 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 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 kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các 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.

11. 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.

12. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Báo cáo thẩm định giá số: 012/2025/Đ.128 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



Nguyễn Tấn Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ ĐTV về giá: VI10.374



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 07 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 4 ngày 27/06/2025.
- 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@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E
- Địa chỉ : Lô A2.4 Trần Đăng Ninh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0400650549
- Đại diện : Bà Lê Thị Nam Phương Chức vụ: Tổng Giám Đốc

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số Đ.143/25/SaigonPA/HĐ giữa Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 01/07/2025.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 38, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 183 tờ bản đồ số 28, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP 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 07/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 01/07/2025.

2.6. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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 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 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/07/2020 quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND Thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/03/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021, Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022, Quyết định số 28/2023/QĐ-UBND ngày 11/8/2023, Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố.
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây Dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 ;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.143/25/SaigonPA/HĐ ngày 01/07/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Đầu Tư L.I.F.E;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số AN 108851, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T 03934 do Ủy Ban Nhân Dân TP Đà Nẵng cấp ngày 30/07/2009.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số AN 108852, sổ cấp vào sổ Hồ sơ gốc GCN: T 03935 do Ủy Ban Nhân Dân TP Đà Nẵng cấp ngày 30/07/2009.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 35 tờ bản đồ số 38, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 3 mặt tiền đường nhựa Trần Đăng Ninh rộng khoảng 7,5m; đường Thăng Long rộng khoảng 10,5m; đường Đặng Nguyên Cẩn rộng khoảng 5,5m. Cách đường Quy Mỹ khoảng 350m, cách đường 2 tháng 9 khoảng 850m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 2123 m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở giáo dục – đào tạo.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trường Tiểu học Sky – Line International.

3.2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28, tại Khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải châu, TP. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 3 mặt tiền đường nhựa Trần Đăng Ninh rộng khoảng 7,5m; đường Nguyễn Sơn rộng khoảng 7,5m; đường Đặng Nguyên Cẩn rộng khoảng 5,5m. Cách đường Quy Mỹ khoảng 350m, cách đường 2 tháng 9 khoảng 850m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 2235 m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở giáo dục – đào tạo.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trường Tiểu học Sky – Line International.

3.3. Công trình xây dựng trên đất

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp theo giấy chứng nhận, được xây dựng trên 2 thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28 và, địa chỉ: khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng).

3.3.1. Trường học

- Diện tích xây dựng: 1778,9 m²;
- Diện tích sử dụng: 5296,7 m²

- Kết cấu xây dựng: Tường xây, sàn đúc, mái đúc, nền gạch men.
- Cấp hạng: 3
- Số tầng: 4 tầng
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
 - + Tường còn ở mức khá khá, lớp trát bảo vệ một số chỗ có dấu hiệu bong tróc.
 - + Nền sàn trầy xước nhiều.
 - + Mái có dấu hiệu xuống cấp.

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	22	78	7,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	24	76	13,68
Nền,sàn	16	24	76	12,16
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	25	75	10,5
Tổng cộng	58			44,14
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				76,10%

3.3.2. Hồ bơi

- Diện tích xây dựng: 126 m²;
- Diện tích sử dụng: 126 m²
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, nền BTCT, sàn gạch men.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, hồ bơi đang sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức khá, xây dựng cùng thời điểm của trường học. SaigonPA xác định chất lượng còn lại của hồ bơi là khoảng 76%.

3.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất trường học (quy hoạch phân khu 1/2000 ven sông Hàn theo Quyết định số 2451/QĐ-UBND ngày 07/11/2023).

(nguồn: qhviet.com)

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 khan hiếm đối với tài sản là đất cơ sở giáo dục có quy mô diện tích trung bình và lớn.
- 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 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: 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

- Qua khảo sát thực tế, tài sản thẩm định giá là các thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28 và, địa chỉ: khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng) cùng chủ sử dụng, nằm liền kề, tạo thành 1 khối thống nhất, có lợi thế về kinh doanh, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định, SaigonPA ước tính giá trị tài sản thẩm định trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất cơ sở giáo dục – đào tạo

❖ 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 12/2024	Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 06/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	4 mặt tiền đường Trần Đăng Ninh + đường Nguyễn Sơn + đường Đặng Nguyên Cẩn + đường Thăng Long, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Nguyễn Sơn, Phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	2 mặt tiền đường Nguyễn Sơn + đường Hóa Sơn 1, Phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Thăng Long + View sông, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	71,51m	5,0m	8,0m	11,0m
7	Quy mô diện tích	4358,00m ²	100,0m ²	150,0m ²	275,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		13.500.000.000	16.500.000.000	28.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		10.800.000.000	13.200.000.000	22.400.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 4 tầng, sân thượng	Nhà 3 tầng	Nhà 4 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		360,0	300,0	576,7
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		3.241.790.640	2.455.902.000	4.472.585.316
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		75.582.000	71.627.000	65.191.000
18	Thông tin tham chiếu		Oanh - 0905034023	Linh - 0911299338	Triều - 0904.647.441

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		75.582.000	71.627.000	65.191.000
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		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		75.582.000	71.627.000	65.191.000
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		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		75.582.000	71.627.000	65.191.000
3	Vị trí	4 mặt tiền đường Trần Đăng Ninh + đường Nguyễn Sơn + đường Đặng Nguyên Cẩn + đường Thăng Long, phường Hòa Cường	Mặt tiền đường Nguyễn Sơn, Phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa	2 mặt tiền đường Nguyễn Sơn + đường Hóa Sơn 1, Phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường	Mặt tiền đường Thăng Long + View sông, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	Cường, TP Đà Nẵng)	Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	Cường, TP Đà Nẵng)
	Tỷ lệ		85,00%	90,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		15,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		11.337.300	7.162.700	6.519.100
	Giá trị sau điều chỉnh		86.919.300	78.789.700	71.710.100
4	Chiều rộng mặt tiền	71,51m	5,0m	8,0m	11,0m
	Tỷ lệ		86,70%	87,30%	87,90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,30%	12,70%	12,10%
	Mức điều chỉnh		10.052.406	9.096.629	7.888.111
	Giá trị sau điều chỉnh		96.971.706	87.886.329	79.598.211
5	Quy mô diện tích	4358,00m ²	100,0m ²	150,0m ²	275,0m ²
	Tỷ lệ		142,58%	142,08%	140,83%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-42,58%	-42,08%	-40,83%
	Mức điều chỉnh		-32.182.816	-30.140.642	-26.617.485
	Giá trị sau điều chỉnh		64.788.890	57.745.687	52.980.726
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ		100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		64.788.890	57.745.687	52.980.726
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		64.788.890	57.745.687	52.980.726
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		64.788.890	57.745.687	52.980.726
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		64.788.890	57.745.687	52.980.726

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		58.505.101		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		10,7%	-1,3%	-9,4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		58.505.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		53.572.522	46.399.971	41.024.696
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		13,3% - 42,6%	10,0% - 42,1%	10,0% - 40,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-10.793.110	-13.881.313	-12.210.274

❖ **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, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 4 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 chỉ tiếp giáp lần lượt là 1 mặt tiền đường, 2 mặt tiền đường, 1 mặt tiền đường + view sông, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 15%, 10%, 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 71,51m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 5m, 8m, 11m, 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, 3 lần lượt là khoảng 13,3%, 12,7%, 12,1% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng quy mô diện tích là 4358m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 100m², 150m², 275m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 42,58%, 42,08%, 40,83% 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 là đất ở tại đô thị tương ứng là **58.505.000 VND/m²**.

- Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 về sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND Thành phố Đà Nẵng quy định về đất giáo dục và đào tạo:
 - + Phần diện tích đất xây dựng công trình tính bằng 60% giá đất ở cùng vị trí.
 - + Phần diện tích đất còn lại không xây dựng công trình tính bằng 35% giá đất ở cùng vị trí.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất cơ sở giáo dục – đào tạo phần diện tích đất xây dựng công trình là 1904,9m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất ở x 60%
 = 1904,9m² x 58.505.000 VND/m² x 60%
 = **66.867.704.700 VND**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất cơ sở giáo dục – đào tạo phần diện tích đất còn lại là 2453,1m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất ở x 35%
 = 2453,1m² x 58.505.000 VND/m² x 35%
 = **50.231.515.425 VND**

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:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
1	Giá trị quyền sở hữu công trình: Trường học	5296,70	76,1%	8.324.000	33.553.784.000
2	Giá trị quyền sở hữu công trình: Hồ bơi	126,00	76,0%	11.954.000	1.144.715.000
Tổng cộng					34.698.499.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào suất vốn xây dựng công trình của Bộ Xây Dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28 và, địa chỉ: khu A2.4 (khu tiền tiểu học) thuộc khu dân cư Tuyên Sơn mở rộng, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, TP Đà Nẵng)	4358,00		117.099.220.125
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở giáo dục đào tạo phần diện tích đất xây dựng công trình	1904,90	35.103.000	66.867.704.700
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở giáo dục đào tạo phần diện tích đất còn lại	2453,10	20.476.750	50.231.515.425
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			34.698.499.000
1.3.1	Trường học	5296,70		33.553.784.000
1.3.2	Hồ bơi	126,00		1.144.715.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				151.798.000.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 151.798.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ bảy trăm chín mươi tám 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.143/25/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.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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 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.

- 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 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 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 kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các 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.

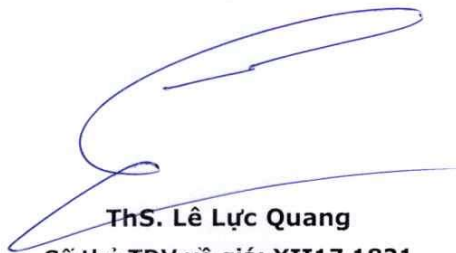
10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

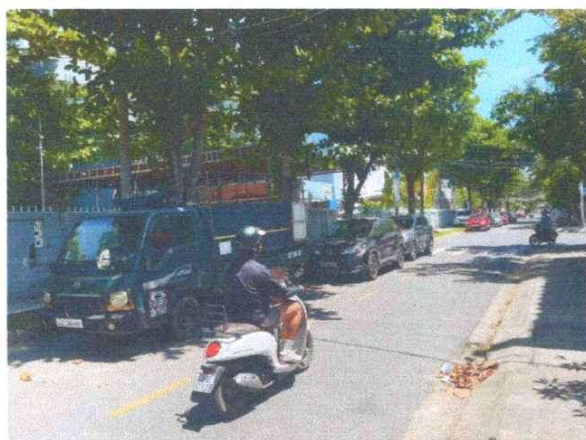
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



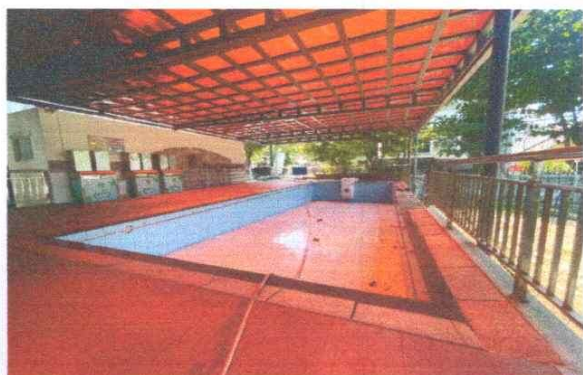
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Người hướng dẫn tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 16.030834, 108.229812

