

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.129 (**Số hợp đồng:** Đ.147/25/SaigonPA/HĐ)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:**

- CÔNG TY TNHH CUNG ỨNG HÀNG HÓA THẮNG LONG

+ Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, Số 3 Lương Yên, Phường Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội

- NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

+ Địa chỉ: Số 23 Phan Đình Phùng, Phường Hải Châu, Tp.Đà Nẵng

☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 07/08/2025.



SAIGON PA

Số: 012/2025/Đ.129

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH CUNG ỨNG HÀNG HÓA THĂNG LONG; NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.147/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH CUNG ỨNG HÀNG HÓA THĂNG LONG; NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.129 ngày 07/08/2025 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.129 ngày 07/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

1.1 CÔNG TY TNHH CUNG ỨNG HÀNG HÓA THĂNG LONG

- Địa chỉ : Tầng 2, Tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, Số 3 Lương Yên, Phường Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội
- Điện thoại : 02439386569
- Mã số thuế : 0401389841
- Đại diện : Bà Vũ Thu Hương Chức vụ: Giám đốc

(Theo ủy quyền số 146/2024/GUQ/TLS ngày 11/12/2024 của Chủ Tịch HĐQT)

1.2 NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Địa chỉ : Số 23 Phan Đình Phùng, Phường Hải Châu, Tp.Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Hà Thạch Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 14 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 15 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 16 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).



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

SAIGON PA

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 17 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 296, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 38 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 39 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 40 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 293, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 41 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 42 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 18 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 19 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 20 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 21 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

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



SAIGON PA

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

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

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	Khu B3-37, Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)			45.090.949.600
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 14	300,00	37.659.000	11.297.700.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 15	300,00	37.659.000	11.297.700.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 16	300,00	37.659.000	11.297.700.000
1.4	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 17	299,60	37.376.000	11.197.849.600
2	Khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)			17.371.325.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất lô 38	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất lô 39	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất lô 40	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.4	Giá trị quyền sử dụng đất lô 41	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.5	Giá trị quyền sử dụng đất lô 42	115,00	30.211.000	3.474.265.000
3	Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch			19.320.000.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
	sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất lô 18	100,00	48.300.000	4.830.000.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất lô 19	100,00	48.300.000	4.830.000.000
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất lô 20	100,00	48.300.000	4.830.000.000
3.4	Giá trị quyền sử dụng đất lô 21	100,00	48.300.000	4.830.000.000
Tổng giá trị (VND)				81.782.274.600

Kết luận tổng giá trị tài sản: 81.782.274.600 VND.

Bằng chữ: Tám mươi một tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm 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.147/25/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.129 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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

TUQ. CTHĐTV kiêm Giám Đốc
P. Chủ tịch HĐQT



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 08 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 : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

2.1.1. CÔNG TY TNHH CUNG ỨNG HÀNG HÓA THĂNG LONG

- Địa chỉ : Tầng 2, Tòa nhà Sun Grand City Ancora Residence, Số 3 Lương Yên, Phường Hai Bà Trưng, Thành Phố Hà Nội
 - Điện thoại : 02439386569
 - Mã số thuế : 0401389841
 - Đại diện : Bà Vũ Thu Hương Chức vụ: Giám đốc
- (Theo ủy quyền số 146/2024/GUQ/TLS ngày 11/12/2024 của Chủ Tịch HĐQT)

2.1.2. NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Địa chỉ : Số 23 Phan Đình Phùng, Phường Hải Châu, Tp.Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Hà Thạch Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 14 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 15 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 16 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 17 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 296, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 38 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 295, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 39 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 294, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 40 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 293, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 41 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 42 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 18 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 208, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 19 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 20 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 21 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 08/2025.

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

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 quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- 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 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/06/2025 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- 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.147/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH CUNG ỨNG HÀNG HÓA THẮNG LONG VÀ - NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 890158, sổ vào sổ cấp GCN: CT 65017 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/08/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 890156, sổ vào sổ cấp GCN: CT 65018 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/08/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 890157, sổ vào sổ cấp GCN: CT 65019 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/08/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 890159, sổ vào sổ cấp GCN: CT 65020 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/08/2021.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 284536, số vào sổ cấp GCN: CT 63705 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/04/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 284537, số vào sổ cấp GCN: CT 63706 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/04/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 284538, số vào sổ cấp GCN: CT 63707 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/04/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 284539, số vào sổ cấp GCN: CT 63708 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/04/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 284540, số vào sổ cấp GCN: CT 63709 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/04/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 116153, số vào sổ cấp GCN: CT 62206 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 116154, số vào sổ cấp GCN: CT 62207 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 116155, số vào sổ cấp GCN: CT 62208 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 116156, số vào sổ cấp GCN: CT 62209 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/01/2021.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Danh mục và đặc điểm tài sản thẩm định được trình bày và mô tả theo chi tiết bảng sau:

1	Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Diện tích (m ²)	Chiều rộng mặt tiền (m)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Vị trí	Hình dáng
1.1	Thửa đất số 162, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 14	300	10	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường	Cân đối

	Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò							Nguyễn Phước Lan khoảng 500m và cách Cầu Trung Lương khoảng 1,8km)	
1.2	Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 15 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò	300	10	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Nguyễn Phước Lan khoảng 500m và cách Cầu Trung Lương khoảng 1,8km)	Cân đối
1.3	Thửa đất số 137, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 16 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò	300	10	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Nguyễn Phước Lan khoảng 500m và cách Cầu Trung Lương khoảng 1,8km)	Cân đối
1.4	Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 17 Khu B3-37, khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò	299,6	8,91	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Nguyễn Phước Lan khoảng 500m và cách Cầu Trung Lương khoảng 1,8km)	Cân đối
2	Khu B2-18, mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành	Diện tích(m²)	Chiều rộng mặt tiền (m)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Vị trí	Hình dáng

	Sơn, Tp.Đà Nẵng)								
2.1	Thửa đất số 296, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 38 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	115	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Võ Chí Công khoảng 130m và cách ngã tư Võ Chí Công khoảng 750m)	Cân đối
2.2	Thửa đất số 295, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 39 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	115	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Võ Chí Công khoảng 130m và cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 750m)	Cân đối
2.3	Thửa đất số 294, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 40 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	115	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Võ Chí Công khoảng 130m và cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 750m)	Cân đối
2.4	Thửa đất số 293, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 41 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần	115	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Võ Chí Công khoảng 130m và cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 750m)	Cân đối

	thể du lịch sông nước								
2.5	Thửa đất số 292, tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 42 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	115	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường nội bộ nhựa rộng 7,5m (cách đường Võ Chí Công khoảng 130m và cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 750m)	Cân đối
3	Khu B22-22, mở rộng khu biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Diện tích (m²)	Chiều rộng mặt tiền (m)	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Vị trí	Hình dáng
3.1	Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 18 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	100	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường Võ Chí Công (cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 500m và cách đường DT607 khoảng 2,2km)	Cân đối
3.2	Thửa đất số 208, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô	100	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường Võ Chí Công (cách ngã tư Mai Đăng Chơn	Cân đối

	19 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước							- Võ Chí Công khoảng 500m và cách đường DT607 khoảng 2,2km)	
3.3	Thửa đất số 209, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 20 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	100	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường Võ Chí Công (cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 500m và cách đường DT607 khoảng 2,2km)	Cân đối
3.4	Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 21 Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước	100	5	Sử dụng riêng	ODT	Lâu dài	Đất trống	Tiếp giáp đường Võ Chí Công (cách ngã tư Mai Đăng Chơn - Võ Chí Công khoảng 500m và cách đường DT607 khoảng 2,2km)	Cân đối

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

trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập 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.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 162, 136, 137 cùng tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 14, 15, 16 khu B3-37, khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 07/2025	Đã bán tháng 07/2025	Rao bán tháng 07/2025
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	10,00m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	300,0m ²	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m
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)		4.500.000.000	4.550.000.000	4.400.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		4.050.000.000	4.095.000.000	3.960.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		40.500.000	40.950.000	39.600.000
16	Thông tin tham chiếu		Hoàng Nam 0935.218.739	Anh Lộc 0932558159	Thanh Thúy 0901982833

❖ **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)		40.500.000	40.950.000	39.600.000
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		40.500.000	40.950.000	39.600.000
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		40.500.000	40.950.000	39.600.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		40.500.000	40.950.000	39.600.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,33%	3,33%	3,33%
	Mức điều chỉnh		1.348.650	1.363.635	1.318.680
	Giá trị sau điều chỉnh		41.848.650	42.313.635	40.918.680
5	Quy mô diện tích	300,00m ²	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		-4.050.000	-4.095.000	-3.960.000
	Giá trị sau điều chỉnh		37.798.650	38.218.635	36.958.680
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		37.798.650	38.218.635	36.958.680
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		37.798.650	38.218.635	36.958.680
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		37.798.650	38.218.635	36.958.680
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		37.798.650	38.218.635	36.958.680
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		37.658.655		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của		0%	1%	-2%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	các mức giá chỉ dẫn (%)				
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		37.659.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.398.650	5.458.635	5.278.680
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,3% - 10,0%	3,3% - 10,0%	3,3% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.701.350	-2.731.365	-2.641.320

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 đều có chiều rộng mặt tiền là 5m 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 và 3 là khoảng 3,33% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 300m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 cùng có quy mô diện tích là 100m² 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 là khoảng 10% 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 **37.659.000 VND/m²**.
- Lô 14 khu B3-37, khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý - Đồng Nò có diện tích đất ở là 300m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 300m² x 37.659.000 VND/m²
= 11.297.700.000 VND.
- Lô 15 khu B3-37, khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý - Đồng Nò có diện tích đất ở là 300m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 300m² x 37.659.000 VND/m²
= 11.297.700.000 VND.
- Lô 16 khu B3-37, khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý - Đồng Nò có diện tích đất ở là 300m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 300m² x 37.659.000 VND/m²
= 11.297.700.000 VND.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 120, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Lô 17 khu B3-37, khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.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 07/2025	Đã bán tháng 07/2025	Rao bán tháng 07/2025
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	8,91m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	299,6m ²	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m
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)		4.500.000.000	4.550.000.000	4.400.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		4.050.000.000	4.095.000.000	3.960.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		40.500.000	40.950.000	39.600.000
16	Thông tin tham chiếu		Hoàng Nam 0935.218.739	Anh Lộc 0932558159	Thanh Thúy 0901982833

❖ **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)		40.500.000	40.950.000	39.600.000
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		40.500.000	40.950.000	39.600.000
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		40.500.000	40.950.000	39.600.000
3	Vị trí	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường nội bộ khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý-Đồng Nò, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, TP.Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá trị sau điều chỉnh		40.500.000	40.950.000	39.600.000
4	Chiều rộng mặt tiền	8,91m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,61%	2,61%	2,61%
	Mức điều chỉnh		1.057.050	1.068.795	1.033.560
	Giá trị sau điều chỉnh		41.557.050	42.018.795	40.633.560
5	Quy mô diện tích	299,60m ²	100,0m ²	100,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,98%	-9,98%	-9,98%
	Mức điều chỉnh		-4.041.900	-4.086.810	-3.952.080
	Giá trị sau điều chỉnh		37.515.150	37.931.985	36.681.480
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m	Đường nhựa rộng 7,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		37.515.150	37.931.985	36.681.480
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		37.515.150	37.931.985	36.681.480
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		37.515.150	37.931.985	36.681.480
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		37.515.150	37.931.985	36.681.480
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		37.376.205		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	1%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		37.376.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.098.950	5.155.605	4.985.640
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,6% - 10,0%	2,6% - 10,0%	2,6% - 10,0%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.984.850	-3.018.015	-2.918.520

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 8,91m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 đều có chiều rộng mặt tiền là 5m 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 và 3 là khoảng 2,61% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 299,6m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 cùng có quy mô diện tích là 100m² 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 là khoảng 9,98% 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 **37.376.000 VND/m²**.
- Lô 17 khu B3-37, khu đô thị sinh thái ven sông Hòa Quý - Đồng Nò có diện tích đất ở là 299,6m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 299,6m² x 37.376.000 VND/m²
 = 11.197.849.600 VND.

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 296, 295, 294, 293, 292, cùng tờ bản đồ số 93, địa chỉ: Lô 38, 39, 40, 41, 42 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.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 06/2025	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	TSTD	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	Đường Hoàng Minh Mạng, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường Phạm Đình Bân, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường Phạm Đình Bân, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường Phạm Đình Bân, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	5,00m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	115,00m ²	99,5m ²	100,0m ²	100,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 7,5m	Đường nhựa 7,5m	Đường nhựa 7,5m	Đường nhựa 7,5m
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)		3.800.000.000	3.750.000.000	3.800.000.000
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)		3.040.000.000	3.037.500.000	3.040.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		30.553.000	30.375.000	30.400.000
16	Thông tin tham chiếu		Văn Quang 0899916510	Văn Quang 0899916510	Vinh Phan 0905123660

❖ **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)		30.553.000	30.375.000	30.400.000
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		30.553.000	30.375.000	30.400.000
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		30.553.000	30.375.000	30.400.000
3	Vị trí	Đường Hoàng Minh Mạng , Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường Phạm Đình Bân, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường Phạm Đình Bân, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Đường Phạm Đình Bân, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
	<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		30.553.000	30.375.000	30.400.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	<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		30.553.000	30.375.000	30.400.000
5	Quy mô diện tích	115,00m ²	99,5m ²	100,0m ²	100,0m ²
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-0,78%	-0,75%	-0,75%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-238.313	-227.813	-228.000
	Giá trị sau điều chỉnh		30.314.687	30.147.188	30.172.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 7,5m	Đường nhựa 7,5m	Đường nhựa 7,5m	Đường nhựa 7,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		30.314.687	30.147.188	30.172.000
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		30.314.687	30.147.188	30.172.000
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		30.314.687	30.147.188	30.172.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		30.314.687	30.147.188	30.172.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		30.211.291		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	0%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		30.211.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		238.313	227.813	228.000
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 0,8%	0,0% - 0,8%	0,0% - 0,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-238.313	-227.813	-228.000

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

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 115m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 99,5m²; 100m²; 100m² 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 0,78%; 0,75%; 0,75% 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 **30.211.000 VND/m²**.
- Lô 38 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 115m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 115m² x 30.211.000 VND/m²
 = 3.474.265.000 VND.
- Lô 39 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 115m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 115m² x 30.211.000 VND/m²
 = 3.474.265.000 VND.
- Lô 40 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 115m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 115m² x 30.211.000 VND/m²
 = 3.474.265.000 VND.
- Lô 41 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 115m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 115m² x 30.211.000 VND/m²
 = 3.474.265.000 VND.
- Lô 42 khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 115m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 115m² x 30.211.000 VND/m²
 = 3.474.265.000 VND.

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 207, 208, 209, 210 cùng tờ bản đồ số 103, địa chỉ: Lô 18, 19, 20, 21 khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.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 07/2025	Đã bán tháng 07/2025	Rao bán tháng 07/2025

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Võ Chí Công và đường Hoàng Minh Mạng Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	5,00m	5,0m	5,0m	11,0m
7	Quy mô diện tích	100,00m ²	100,0m ²	100,0m ²	234,7m 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)		5.550.000.000	6.500.000.000	13.500.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		4.717.500.000	6.500.000.000	12.150.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà 2 tầng	Đất trống

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	200,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	1.527.876.000	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		47.175.000	49.721.000	51.768.000
18	Thông tin tham chiếu		Em Dui 0905611939	Diêm Nguyễn 0399.367.567	Diêm Nguyễn 0399.367.567

❖ **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)		47.175.000	49.721.000	51.768.000
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		47.175.000	49.721.000	51.768.000
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		47.175.000	49.721.000	51.768.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Võ Chí Công, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)	Mặt tiền đường Võ Chí Công và đường Hoàng Minh Mạng Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-10,00%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh		0	0	-5.176.800
	Giá trị sau điều chỉnh		47.175.000	49.721.000	46.591.200
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	11,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-2.070.720
	Giá trị sau điều chỉnh		47.175.000	49.721.000	44.520.480
5	Quy mô diện tích	100,00m ²	100,0m ²	100,0m ²	234,7m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	6,73%
	Mức điều chỉnh		0	0	3.483.986
	Giá trị sau điều chỉnh		47.175.000	49.721.000	48.004.466
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		47.175.000	49.721.000	48.004.466
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		47.175.000	49.721.000	48.004.466
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		47.175.000	49.721.000	48.004.466
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		47.175.000	49.721.000	48.004.466
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		48.300.155		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	3%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		48.300.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	0	10.731.506
	Số lần điều chỉnh		0	0	3

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0%	4,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	0	-3.763.534

❖ **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 chỉ tiếp giáp với đường Võ Chí Công. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có mặt trước tiếp giáp với đường Võ Chí Công, mặt sau tiếp giáp đường Hoàng Minh Mạng 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 thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là khoảng 5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền là 11m 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 tài sản so sánh 3 là khoảng 4% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 100m². Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 234,7m² 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 3 là khoảng 6,73% 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 **48.300.000 VND/m²**.
- Lô 18 khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 100m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 100m² x 48.300.000 VND/m²
= 4.830.000.000 VND.
- Lô 19 khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 100m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 100m² x 48.300.000 VND/m²
= 4.830.000.000 VND.
- Lô 20 khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 100m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 100m² x 48.300.000 VND/m²
= 4.830.000.000 VND.
- Lô 21 khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước có diện tích đất ở là 100m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 100m² x 48.300.000 VND/m²

= 4.830.000.000 VND.

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	Khu B3-37, Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)			45.090.949.600
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 14	300,00	37.659.000	11.297.700.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 15	300,00	37.659.000	11.297.700.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 16	300,00	37.659.000	11.297.700.000
1.4	Giá trị quyền sử dụng đất Lô 17	299,60	37.376.000	11.197.849.600
2	Khu B2-18, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)			17.371.325.000
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất lô 38	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất lô 39	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.3	Giá trị quyền sử dụng đất lô 40	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.4	Giá trị quyền sử dụng đất lô 41	115,00	30.211.000	3.474.265.000
2.5	Giá trị quyền sử dụng đất lô 42	115,00	30.211.000	3.474.265.000
3	Khu B2-22, mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)			19.320.000.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất lô 18	100,00	48.300.000	4.830.000.000
3.2	Giá trị quyền sử dụng đất lô 19	100,00	48.300.000	4.830.000.000
3.3	Giá trị quyền sử dụng đất lô 20	100,00	48.300.000	4.830.000.000
3.4	Giá trị quyền sử dụng đất lô 21	100,00	48.300.000	4.830.000.000
Tổng giá trị (VND)				81.782.274.600

Kết luận tổng giá trị tài sản: 81.782.274.600 VND.

Bằng chữ: Tám mươi một tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm 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.147/25/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

Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN

Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540



TUQ. CTHĐTV kiêm Giám Đốc
P. Chủ tịch HĐTV

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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Lô 14-15-16-17 Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)



Đường phía trước các lô đất tài sản thẩm định giá



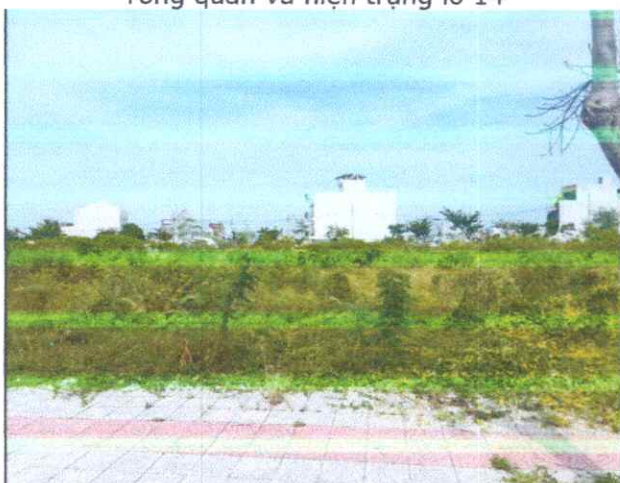
Đường phía trước các lô đất tài sản thẩm định giá



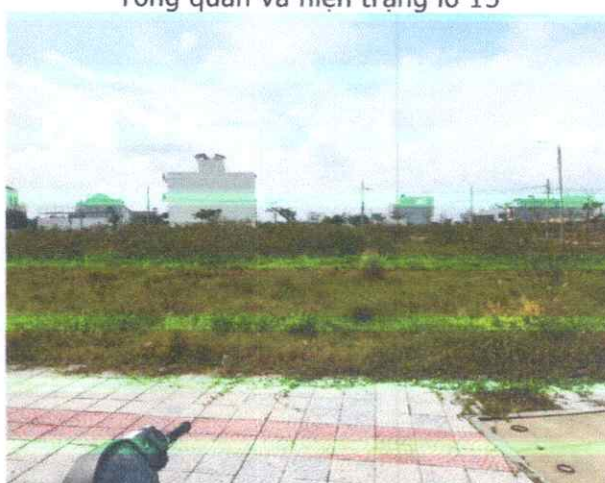
Tổng quan và hiện trạng lô 14



Tổng quan và hiện trạng lô 15



Tổng quan và hiện trạng lô 16



Tổng quan và hiện trạng lô 17

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Lô 18-19-20-21 Khu B22-22, mở rộng khu biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)



Đường phía trước các lô đất tài sản thẩm định giá



Đường phía trước các lô đất tài sản thẩm định giá



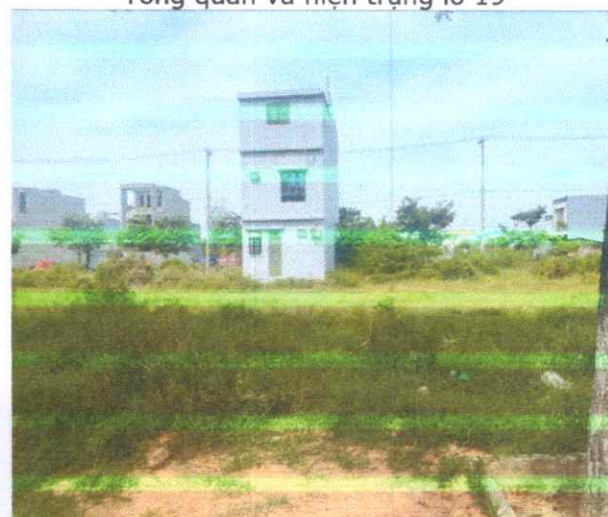
Tổng quan và hiện trạng lô 18



Tổng quan và hiện trạng lô 19



Tổng quan và hiện trạng lô 20



Tổng quan và hiện trạng lô 21

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Lô 38-39-40-41-42 Khu B2-18, mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
(Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)



Đường phía trước các lô đất tài sản thẩm định giá



Đường phía trước các lô đất tài sản thẩm định giá



Tổng quan và hiện trạng lô 38



Tổng quan và hiện trạng lô 39



Tổng quan và hiện trạng lô 40



Tổng quan và hiện trạng lô 41



Tổng quan và hiện trạng lô 42



Tổng quan và hiện trạng các lô đất

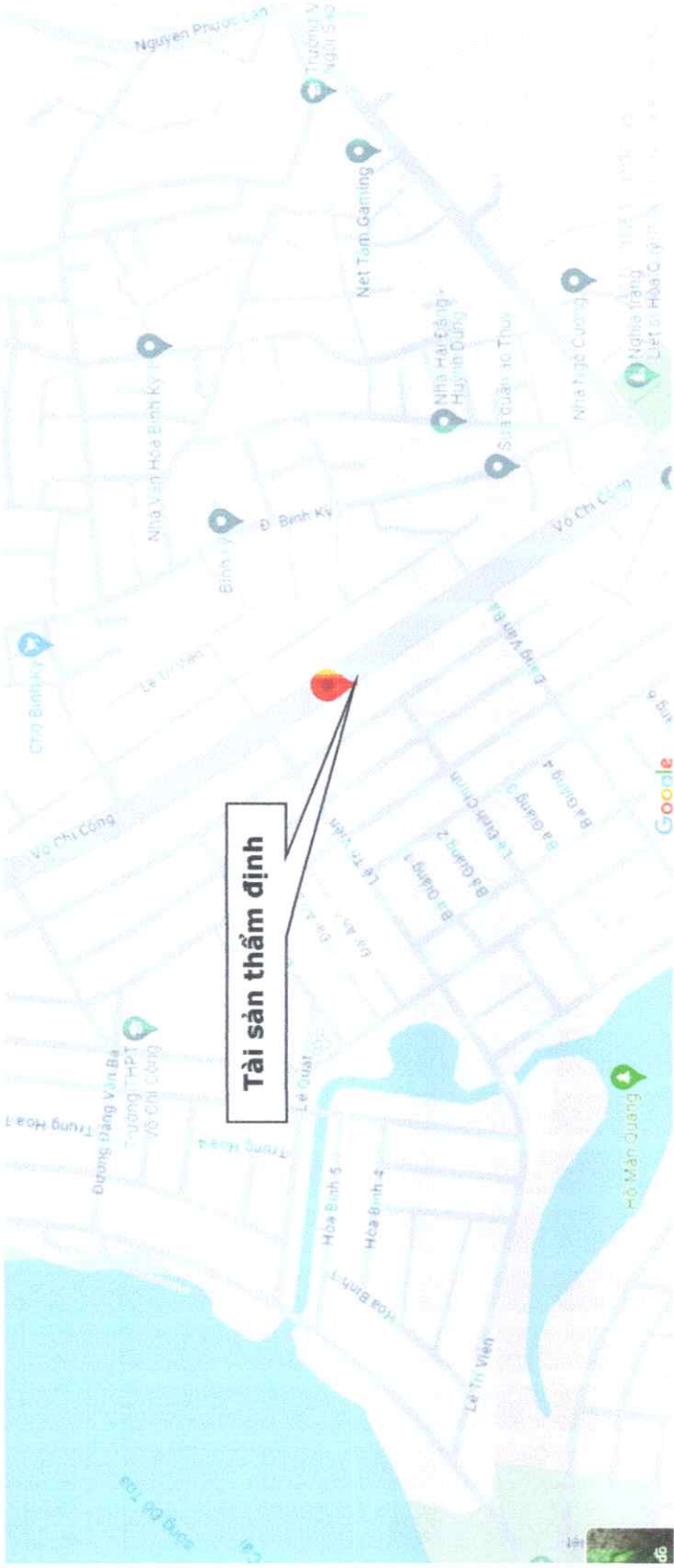
Lô 14-15-16-17 Khu đô thị ven sông Hòa Quý - Đồng Nò, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Lô 18-19-20-21 Khu B22-22, mở rộng khu biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)

Lô 18-19-20-21 Khu B22-22, mở rộng khu biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Lô 38-39-40-41-42 Khu B2-18, mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, Phường Hòa Quý, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng (Nay là Phường Ngũ Hành Sơn, Tp.Đà Nẵng)

