

☸ **Số chứng thư: 012/2025/Đ.134 (Số hợp đồng: Đ.170/25/SaigonPA/HĐ)**

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên**

☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn
Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 17/11/2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.170/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/Đ.134 ngày 17/11/2025 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.134 ngày 17/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên
- Địa chỉ : Tổ 75, An Khê, Thanh Khê, Đà Nẵng
- CCCD : 075183003711

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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 29/08/2025.

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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	208,1	139.416.000	29.012.469.600
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	48,27		74.685.381
Tổng giá trị (VND)				29.087.154.981

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 29.087.000.000 VND

Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ không trăm tám mươi bảy triệu đồng

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản 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.170/25/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 khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Tại thời điểm phát hành chứng thư (tháng 11/2025), khách hàng bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05147596, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP 16854 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 28/10/2025 có diện tích sử dụng của công trình xây dựng được công nhận là: 48,27m², nhỏ hơn diện tích theo hiện trạng thực tế khảo sát tại thời điểm tháng 08/2025. Tổ thẩm định Saigon PA xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất dựa trên diện tích được công nhận theo Giấy chứng nhận mới nhất do khách hàng cung cấp và hiện trạng, kết cấu chính công trình đã khảo sát tại thời điểm tháng 08/2025. Kết quả thẩm định giá chưa xem xét đến phần diện tích sàn sử dụng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên sử dụng chứng thư thẩm định lưu ý về vấn đề này.
- 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 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.

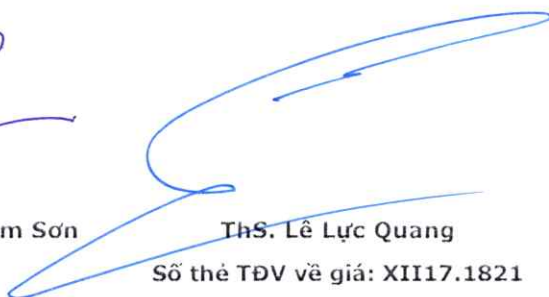
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 2 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 1 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



Nguyễn Trần Nam Sơn

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TDV về giá: XII17.1821

**TUQ. CTHĐTƯ kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TDV về giá: IX14.1228

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên
- Địa chỉ : Tổ 75, An Khê, Thanh Khê, Đà Nẵng
- CCCD : 075183003711

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho 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 ngày 29/08/2025.

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 pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- 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 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 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.170/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05147596, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP 16854 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 28/10/2025;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại địa chỉ: 285 đường Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa Nguyễn Duy Hiệu rộng khoảng 7m (chưa bao gồm vỉa hè). Tài sản thẩm định có vị trí cách đường Hoàng Diệu khoảng 280m .

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo Giấy chứng nhận là: 208,1m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6,0m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận quyền sử dụng đất do kế thừa quyền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Qua khảo sát thực tế, hiện trạng trên đất có công trình xây dựng là nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, tại thời điểm phát hành chứng thư (tháng 11/2025), khách hàng bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05147596, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP 16854 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 28/10/2025 có diện tích sử dụng của công trình xây dựng được công nhận là: 48,27m², nhỏ hơn diện tích theo hiện trạng thực tế khảo sát tại thời điểm tháng 08/2025. Tổ thẩm định Saigon PA xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất dựa trên diện tích được công nhận theo Giấy chứng nhận mới nhất do khách hàng cung cấp và hiện trạng, kết cấu chính công trình đã khảo sát tại thời điểm tháng 08/2025. Kết quả thẩm định giá chưa xem xét đến phần diện tích sàn sử dụng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên sử dụng chứng thư thẩm định lưu ý về vấn đề này.
- Số tầng: 01 tầng.
- Diện tích sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05147596, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP 16854 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 28/10/2025 là: 48,27 m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái ngói, nền gạch men.
- Hiện trạng: Đang bỏ trống không sử dụng.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường ở mức trung bình xuất hiện nhiều lớp bong tróc sơn, có dấu hiệu ẩm mốc;
 - + Nền sàn có nhiều chỗ bị trầy xước;
 - + Phần mái có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	40	60	6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	40	60	3
Kết cấu đỡ mái	9	55	45	4,05
Mái	17	55	45	7,65
Tổng cộng	59			31,5
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				53,39%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch của trang quy hoạch (qhviet.com), tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở.

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 có giao dịch đối với nhóm bất động sản có diện tích vừa.
- 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, 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: Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị

❖ 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 8/2025	Rao bán tháng 7/2025	Rao bán tháng 3/2025
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	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	15,96m	13,40m	5,0m
7	Quy mô diện tích	208,1m ²	352,1m ²	391,0m ²	140,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	1 mặt đường nhựa	2 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối 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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Giá rao bán (VND)		52.000.000.000	62.000.000.000	21.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	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)		50.960.000.000	55.180.000.000	20.580.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà cấp 4	Đất trống
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	312,8	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	710.520.258	0
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		144.732.000	139.308.000	147.000.000
16	Thông tin tham chiếu		Đặng Minh Tuấn 0766.585.958	Nguyễn Ánh Công 0903.621.759	Nguyễn Xuân Tâm 0901.679.039

❖ **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)		144.732.000	139.308.000	147.000.000
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		144.732.000	139.308.000	147.000.000
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		144.732.000	139.308.000	147.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng	Mặt tiền Phan Bội Châu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		144.732.000	139.308.000	147.000.000
4	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	15,96m	13,40m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,79%	-7,23%	1,17%
	Mức điều chỉnh		-14.169.263	-10.071.968	1.719.900
	Giá trị sau điều chỉnh		130.562.737	129.236.032	148.719.900
5	Quy mô diện tích	208,1m ²	352,1m ²	391,0m ²	140,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,60%	12,19%	-4,54%
	Mức điều chỉnh		13.894.272	16.981.645	-6.673.800
	Giá trị sau điều chỉnh		144.457.009	146.217.677	142.046.100
6	Cơ sở hạ tầng	1 mặt đường nhựa	2 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa	1 mặt đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		-14.473.200	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		129.983.809	146.217.677	142.046.100
7	Hình dáng	Tương đối 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		129.983.809	146.217.677	142.046.100
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		129.983.809	146.217.677	142.046.100
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		129.983.809	146.217.677	142.046.100

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		139.415.862		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7%	5%	2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		139.416.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		42.536.735	27.053.614	8.393.700
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		9,6% - 10,0%	7,2% - 12,2%	1,2% - 4,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-14.748.191	6.909.677	-4.953.900

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,0m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 15,96m; 13,40m, lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,0m, 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 lần lượt khoảng 9,79%; 7,23% và có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 1,17% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng quy mô diện tích là 208,1m². Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 352,10m²; 391,0m², kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích khoảng 140,0m², 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 lần lượt khoảng 9,60%; 12,19% và có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 4,54% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường Nguyễn Duy Hiệu. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có 2 mặt tiếp giáp đường Nguyễn Duy Hiệu và Phạm Hồng Thái, 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 khoảng 10,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **139.416.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 208,1m²

$$\begin{aligned}
 + \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 208,1\text{m}^2 \times 139.416.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{29.012.496.600 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

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

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	48,27	53,39%	2.898.000	74.685.381
Tổng giá trị (VND)					74.685.381

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Sở xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và đã bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	208,1	139.416.000	29.012.469.600
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	48,27		74.685.381
Tổng giá trị (VND)				29.087.154.981

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 29.087.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi chín tỷ không trăm tám mươi bảy triệu đồng

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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.170/25/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.
- Tại thời điểm phát hành chứng thư (tháng 11/2025), khách hàng bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 05147596, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: VP 16854 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 28/10/2025 có diện tích sử dụng của công trình xây dựng được công nhận là: 48,27m², nhỏ hơn diện tích theo hiện trạng thực tế khảo sát tại thời điểm tháng 08/2025. Tổ thẩm định Saigon PA xác định giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất dựa trên diện tích được công nhận theo Giấy chứng nhận mới nhất do khách hàng cung cấp và hiện trạng, kết cấu chính công trình đã khảo sát tại thời điểm tháng 08/2025. Kết quả thẩm định giá chưa xem xét đến phần diện tích sàn sử dụng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên sử dụng chứng thư thẩm định lưu ý về vấn đề này.
- 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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

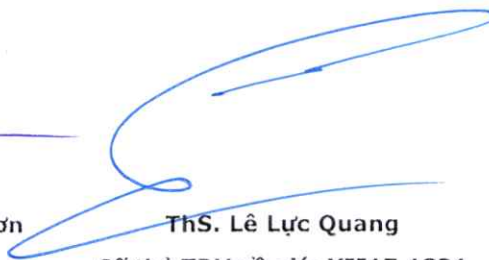
THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng



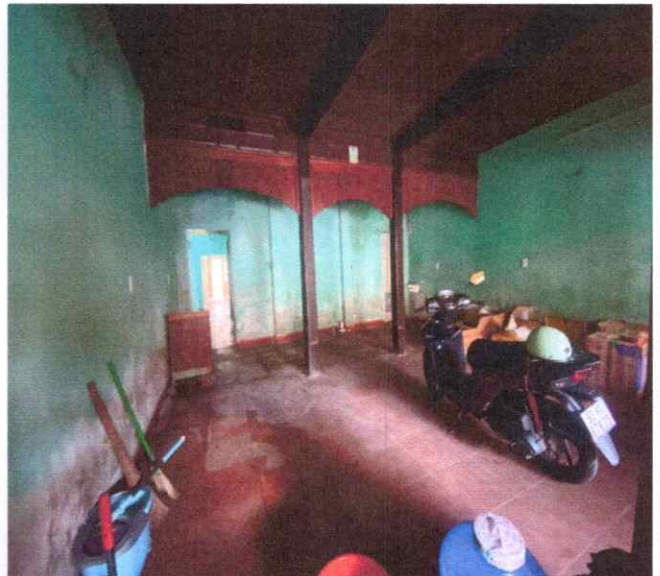
ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

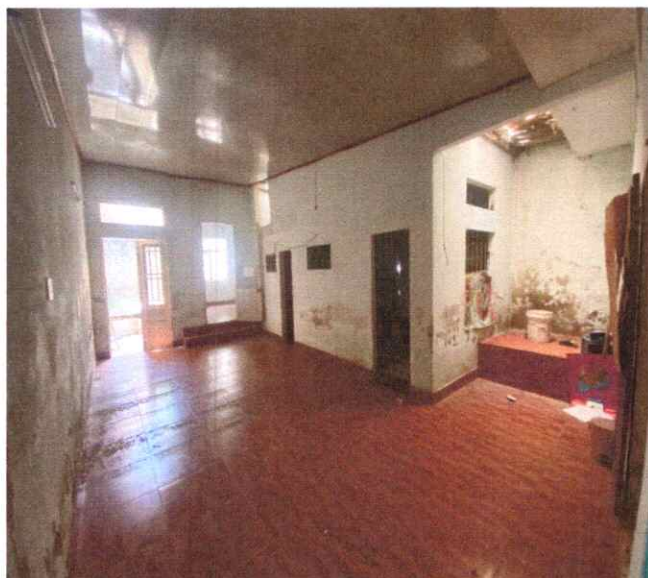
Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng



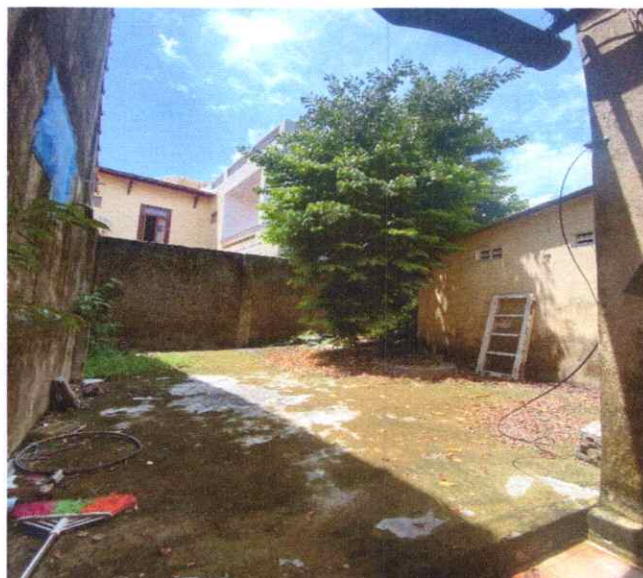
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



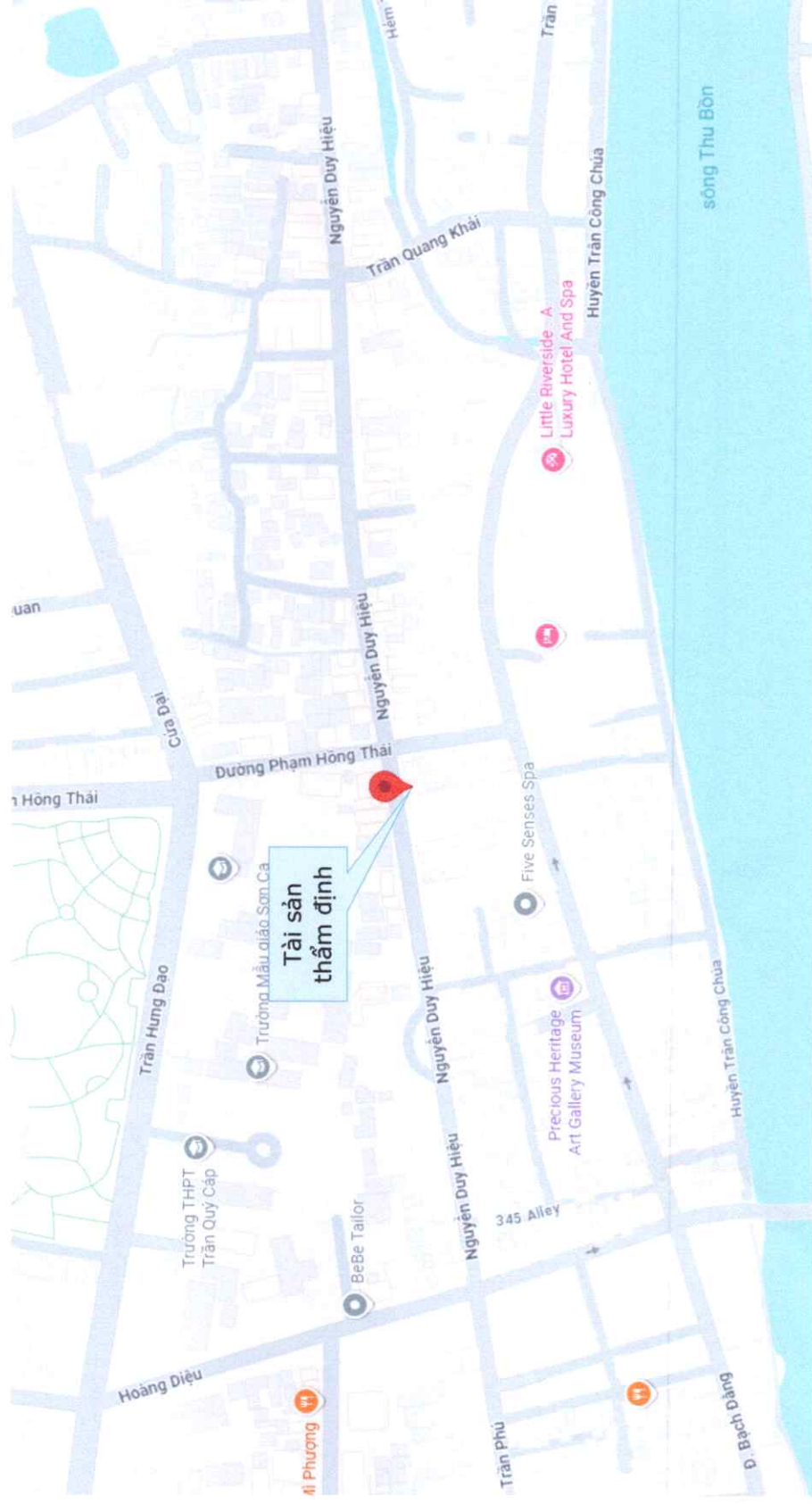
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng





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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Ông: Lê Huỳnh Hải, CCCD: 049076015902

Và vợ: Trần Thị Tuyết Dinh, CCCD: 049177004069

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 17 ; tờ bản đồ số: 18

b. Diện tích: 208,1m²

c. Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT)

d. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung của vợ và chồng

e. Địa chỉ: Số 285 Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, thành phố Đà Nẵng

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất:

a. Tên tài sản: Nhà ở độc lập

b. Diện tích sử dụng: 48,27m²

c. Hình thức sở hữu: Sở hữu chung của vợ và chồng

d. Thời hạn sở hữu: -/-

Đà Nẵng, ngày 28.. tháng 10.. năm 2025

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

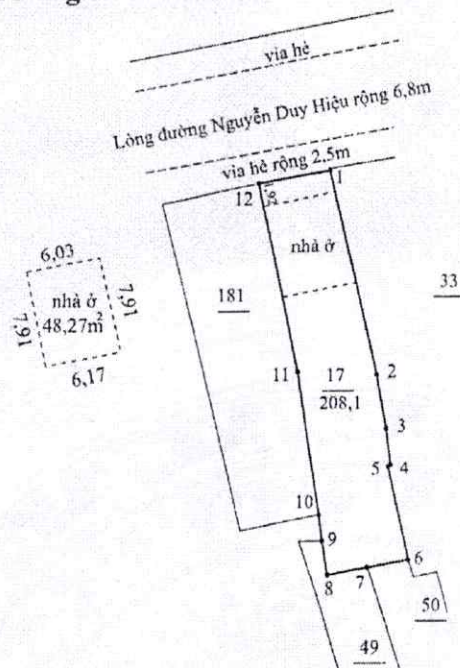


AA 05147596

Nguyễn Thành Quốc

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



Đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	17,40
2	4,48
3	3,08
4	0,25
5	7,97
6	3,40
7	3,34
8	2,84
9	2,22
10	12,00
11	16,00
12	6,00
1	

5. Ghi chú:

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: XP.16854.....

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

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
- Địa điểm thẩm định giá :
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá: (hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...):

- Đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	28/8/2025	28/8/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	29/8/2025	29/8/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	30/8/2025	30/8/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	1/9/2025	1/9/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	2/9/2025	2/9/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định: Nguyễn Trần Nam Sơn
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28/8/2025

Tổ thẩm định giá

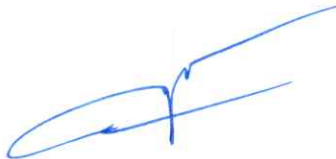
Ban Giám đốc



Nguyễn Trần Nam Sơn



Lê Lực Quang



Nguyễn Thị Diệu Vi

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Trần Nam Sơn

Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: NV 2

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : Ngày thụ lý: Tháng 8/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Thửa đất số 17, tờ bản số 18, địa chỉ: 285 Nguyễn Duy Hiệu, Phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng

Khách hàng: Bà Huỳnh Thị Nhã Uyên

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: Tháng 8/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 5 ngày

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo chuẩn mực TĐG VN, quy định của công ty:

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: so sánh

Biện luận: thị trường giao dịch phổ biến tài sản có tính chất tương đồng TSTĐ

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định: 29.087.000.000 VNĐ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú : Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định:[✓]..... Cần bổ sung quy trình:

Nội dung bổ sung : ..^{không}.....

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý:^{ĐĐ}.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định:^{ĐĐ}.....

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản:^{Hợp lý}.....

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

.....^{PP thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ}.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

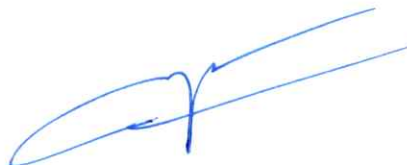
Giá trị của tài sản được thẩm định là^{29.087.154.981 VNĐ}.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Ý kiến của Ban giám đốc



Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Đặng Minh Tuấn 0766.585.958
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 8/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 50.960.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 50.960.000.000 VNĐ hoặc 144.732.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-nguyen-duy-hieu-phuong-cam-pho/ban-trung-tam-tp-hoi-an-2-mt-ngay-nga-tu-dien-tich-lon-sat-ben-resort-anantara-pr34523708>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 352,1m²
- Mục đích sử dụng: ODT
Đất phi nông nghiệp: ,m²
CLN: ,m² HNK: ,m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 15,96m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		2 mặt đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà: Đất trống Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 30/08/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang

Tham gia
Batdongsan.com.vn

6 năm

Có 1 tin đất c
Phổ, thành phố

Xem trang >

Chat

0766 585

1 / 5



Bán / Quảng Nam / Hội An / Bán đất tại đường Nguyễn Duy Hiệu

Cần bán thửa đất đắc địa tại phố cổ Hội An - thửa 2 mặt tiền đường Nguyễn Duy Hiệu & Phạm Hồng Thái

Đường Nguyễn Duy Hiệu, Phường Cẩm Phô, Hội An, Quảng Nam

Mức giá
52 tỷ

Diện tích
352,1 m²

~147,68 triệu/m²

15,9% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Chính chủ cần bán đất 2 mặt tiền, ngay ngã tư đường Nguyễn Duy Hiệu & Phạm Hồng Thái - trung tâm TP Hội An:

- Diện tích: 352,1m² (hiện tại có rất ít đất có diện tích lớn tại trung tâm Phố Cổ).
- Hình thức sử dụng: Sổ hồng riêng.
- Đất cao ráo, không ngập lụt.
- Tiện ích đầy đủ trong bán kính 500m: Phù hợp kinh doanh, hoặc vừa ở kết hợp kinh doanh.
 - + Phố đi bộ, trạm đón trả khách.
 - + Resort 4 sao Anantara, resort 3 sao Little Reverside A Luxury Hotel and Spa, khác sạn 3 sao DKs.
 - + Trường THCS Kim Đồng, trường THPT Trần Quý Cáp, trường mẫu giáo Sơn Ca.
 - + Bệnh viện đa khoa Hội An, Bưu điện.
 - + UBND TP Hội An, Công An TP, Công viên TP, Sân vận động TP.
 - + Các cửa hàng mua sắm nổi tiếng, địa điểm ăn uống đồng đúc.
- Trước đây cho thuê 172 triệu/tháng - được thuê bởi: Tiệm phở + FPT + taxi.
- Giá bán: 52 tỷ - thương lượng.

Liên hệ em: 0972 222 *** Hiện số - Tuấn Minh.

Đi

Giá

52 tỷ



0766 585



Diện tích

352,1 m²

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Nguyễn Ánh Công 0903.621.759
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 7/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 55.180.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 54.469.479.742 VNĐ hoặc 139.308.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://datdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pno-duong-nguyen-duy-nieu-phuong-son-phong/hot-ban-hoi-an-dien-tich-391m2-tien-rong-13-4m-nr43496736>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 391,m²
- Mục đích sử dụng: ODT
Đất phi nông nghiệp: 391,m²
CLN: ,m² HNK: ,m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Nguyễn Duy Hiệu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 13,4m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m
- Hình thể thửa đất: Căn đối
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		1 mặt đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà: Nhà cấp 4 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 1
- Diện tích sàn xây dựng: 312,8m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 30/08/2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn

Lê Lực Quang



Bán / Quảng Nam / Hội An / Nhà mặt phố tại đường Nguyễn Duy Hiệu

Hot! Bán nhà mặt phố Nguyễn Duy Hiệu, Hội AN, Diện tích 391m2, mặt tiền rộng 13.4m

Đường Nguyễn Duy Hiệu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam

Mức giá
62 tỷ
~158,57 triệu/m² Mặt tiền 13.4 m

Diện tích
391 m²



6% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

[Xem lịch sử giá >](#)



Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

Ngôi nhà mặt phố này tọa lạc tại Nguyễn Duy Hiệu, Hội An, Quảng Nam, với diện tích rộng 391m² và mặt tiền 13.35m cực kỳ ấn tượng, rất phù hợp cho những ai đang tìm kiếm không gian lý tưởng cho việc kinh doanh hoặc đầu tư. Pháp lý đầy đủ, yên tâm khi giao dịch.

Giá bán là 62 tỷ VND, một mức đầu tư không thể bỏ qua cho vị trí đặc địa như thế này. Không chỉ là một ngôi nhà, mà còn là cơ hội để tạo dựng phong cách sống đỉnh cao ngay giữa lòng Hội An. Với mặt tiền rộng, không gian này hứa hẹn sẽ thu hút khách hàng và mang lại lợi nhuận cao.

Tiện ích xung quanh:

- Ngay trung tâm Phố Cổ HỘI AN
- Công viên,

Đừng bỏ lỡ cơ hội này! Liên hệ ngay để được tư vấn miễn phí, gọi 0903 621 *** [Hiện số](#) và gặp Ánh Nguyễn Công.

Đặc điểm bất động sản

GA



Chat Zalo



0903 621 *** - [Hiện số](#)

Đã sao chép liên kết

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra: Nguyễn Xuân Tâm 0901.679.039
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 3/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 20.580.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 20.580.000.000 VNĐ hoặc 147.000.000 VNĐ/m²
<https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-phan-boi-chau-phuong-son-phong/ban-lo-chiec-hoac-lo-doi-tai-150-trieu-m2-140-m2-chinh-chu-uy-tin-pr42521149>
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 140m²
- Mục đích sử dụng: ODT
Đất phi nông nghiệp:
CLN: ,m² HNK: ,m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Phan Bội Châu, phường Hội An, Thành phố Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 5,m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liên kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		1 mặt đường nhựa
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà: Đất trống Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 30/08/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Trần Nam Sơn 
Lê Lực Quang

56 29/8/25

Bán đất lô chiếc hoặc lô đôi tại Phan Bội Châu, 150 triệu / m2, 140 m2, Chính chủ uy tín

Nhà MT Hà Huy Giáp. DT: 5.5 x 38m. Giá: 11.5 tỷ,
LH 0987 325 *** Hiền

11,5 tỷ · 120 m²

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 2 ngày trước



Nhà Thanh Lộc 19, DT: 4,5x14m, lửng, 3 lầu, 4PN,
gara ô tô, sân thượng, hướng Đông Nam, 6,85 tỷ

6,85 tỷ · 63 m²

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước



Chị Thương cần bán nhà TL19, P. Thanh Lộc, Q.
12, 71,8m2, SHR

Giá thỏa thuận · 71,8 m²

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 5 ngày trước



4

3 nền liền kề mã số 592; 593; 594

3,5 tỷ · 60 m²

📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh

Đăng 08/04/2025



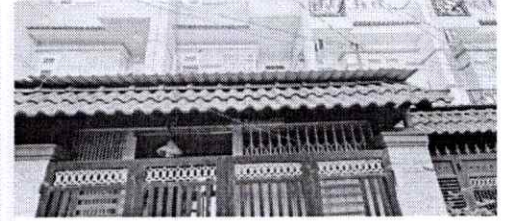
3

3 nền liền kề, thửa số 592; 593; 594 đất ở, hẻm 49
Nguyễn Văn cụt, P. Tân Tạo A, Q. Bình Tân DT:...

3,5 tỷ · 60 m²

📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh

Đăng 11/05/2025



7

Bán nhà đường Cầu Kinh Bình Tân 4 x 17 - 3 tầng
sân thượng 5PN - hẻm xe tải rẻ 5 tỷ 5

5,5 tỷ · 69 m²

📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước



Nội dung tin đăng:

án đất lô chiếc hoặc lô đôi tại Phan Bội Châu, 150 triệu / m2, 140 m2, Chính chủ uy tín

ường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam

>

1 / 3



ức giá

Diện tích



~2



Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

📞 0901 679 *** · Hiền số

Xem lịch sử giá >

13:56 29/8/25

Bán đất lô chiếc hoặc lô đôi tại Phan Bội Châu, 150 triệu / m2, 140 m2, Chính chủ uy tín



Nguyễn Xuân Tâm

Xem thêm 20 tin khác



Chat qua Zalo



0901 679 *** · Hiện số

Bội Châu, phường Sơn Phong, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Với diện tích 140m², đây là cơ hội lý tưởng cho những ai đang

Địa điểm tiện ích xung quanh:

- Bệnh viện Đa khoa Sài Gòn Hội An: Gần đó đảm bảo chăm sóc sức khỏe.
- Siêu thị Winmart+: Thuận tiện cho việc mua sắm hàng ngày.
- Công viên Kazik và Công viên Ấn Tượng Hội An: Không gian xanh cho các hoạt động ngoài trời.

Liên hệ ngay để biết thêm thông tin chi tiết! Nguyễn Xuân Tâm 0901 679 *** · Hiện số

Đặc điểm bất động sản



Mức giá

150 triệu/m²



Pháp lý

Sổ đỏ/ Sổ hồng.



Diện tích

140 m²

Lịch sử giá bán đất tại Phường Sơn Phong, Thành Phố Hội An

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

81 tr/m²

Giá bán phổ biến nhất Q2/25

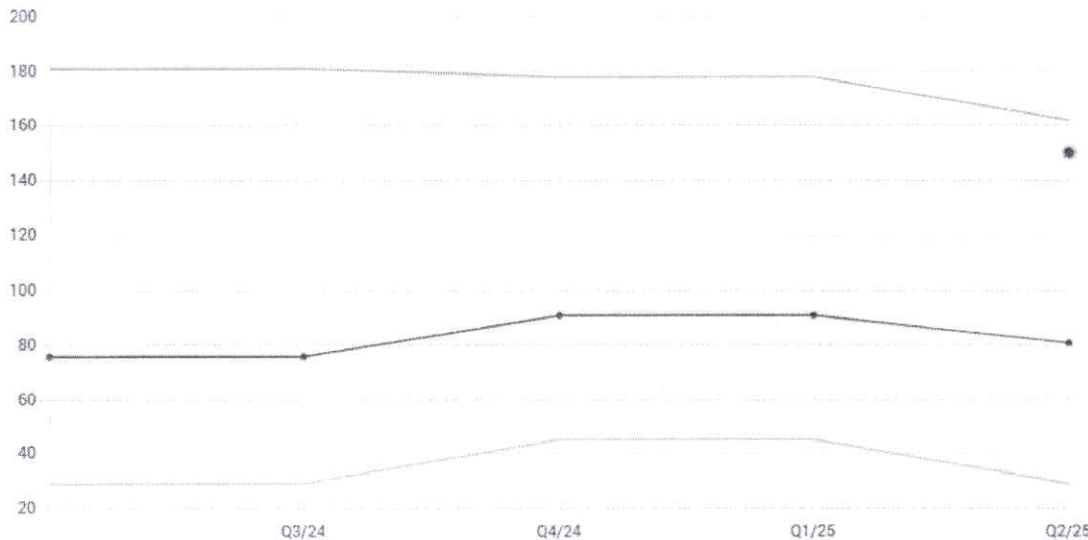
6,6%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua Q2/24 - Q2/25

11%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh 91 tr/m² vào Q1/25

tr/m²



Giá cao nhất

Giá phổ biến nhất

Giá thấp nhất

Giá tin đang xem: ~150 tr/m²

So sánh giá khu vực lân cận

Trong Thành Phố Hội An

Giá bán phổ biến nhất

Q2/25

35 tr/m²

1 tin bán >



Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh tin đăng tin trước khi giao dịch.



0901 679 *** · Hiện số