

Số chứng thư: 012/2024/Đ.136 (Số hợp đồng: Đ.151/24/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 501

Địa chỉ: Số 190 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. ĐN

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 70, tờ bản đồ số 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng).
- + 5 lô đất gồm: thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, R07-08, cùng tờ bản đồ số 00 và thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).
- + 3 lô đất gồm: thửa đất số lô 13-01, lô 14-01, lô 04-01, cùng tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng).

Ngày phát hành chứng thư: 09/09/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.151/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.136 ngày 09/09/2025 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.136 ngày 09/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501
- Địa chỉ : 190 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hoà Cường Nam, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là Phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng).
- Mã số thuế : 0401323872
- Đại diện : LÊ TỰ TÂM Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất của 5 lô đất gồm: thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, R07-08, cùng tờ bản đồ số 00 và thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất của 3 lô đất gồm: thửa đất số lô 13-01, lô 14-01, lô 04-01, cùng tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 27/08/2025.

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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng)			29.700.971.331
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ thời hạn lâu dài	203,7	107.413.000	21.880.028.100
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	950,40		7.820.943.231
II	Khu phố chợ Vĩnh Điện, P. Vĩnh Điện, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng)			12.084.350.210
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R15-19, tờ bản đồ 00	123,26	17.079.000	2.105.157.540
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R14-11, tờ bản đồ 00	148,36	17.079.000	2.533.840.440
3	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R14-10, tờ bản đồ 00	150,91	17.079.000	2.577.391.890
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R17-02-1, tờ bản đồ QH 04	151,46	17.079.000	2.586.785.340
5	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R07-08, tờ bản đồ 00	162,50	14.038.000	2.281.175.000
III	Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng)			18.658.228.000
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất lô 13-01, tờ bản đồ 00	312,00	22.147.000	6.909.864.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất lô 14-01, tờ bản đồ 00	245,00	20.033.000	4.908.085.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất lô 04-01, tờ bản đồ 00	249,00	27.471.000	6.840.279.000
Tổng giá trị (VND)				60.443.549.541

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 60.443.550.000 VND.

Bảng chữ: Sáu mươi tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu năm trăm năm mươi ngàn 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.151/25/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.136 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 09 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 Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501
- Địa chỉ : 190 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hoà Cường Nam, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là Phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng).
- Mã số thuế : 0401323872
- Đại diện : LÊ TỰ TÂM Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất của 5 lô đất gồm: thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, R07-08, cùng tờ bản đồ số 00 và thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).
- Giá trị quyền sử dụng đất của 3 lô đất gồm: thửa đất số lô 13-01, lô 14-01, lô 04-01, cùng tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, 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 27/08/2025.

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 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:



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

- 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

Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

TUQ. Chủ tịch HĐTV kiêm Giám Đốc
P. Chủ tịch HĐTV



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



- 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;
- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung các phụ lục ban hành theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về 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.151/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501;
- Giấy tờ pháp lý của các tài sản thẩm định giá bao gồm:

STT	Tài sản thẩm định	Pháp lý
1	Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng).	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 187032, sổ vào sổ cấp GCN: CT 39356 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp. Đà Nẵng cấp ngày 16/08/2017.

STT	Tài sản thẩm định	Pháp lý
2	Thửa đất số R15-19, tờ bản đồ số 00, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 548073, sổ vào sổ cấp GCN: CT 02290 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20/12/2011.
3	Thửa đất số R14-11, tờ bản đồ số 00, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 548041, sổ vào sổ cấp GCN: CT 02260 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20/12/2011.
4	Thửa đất số R14-10, tờ bản đồ số 00, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 548040, sổ vào sổ cấp GCN: CT 02259 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20/12/2011.
6	Thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ số QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 720328, sổ vào sổ cấp GCN: CH 002080 do UBND thị xã Điện Bàn cấp ngày 11/08/2020.
7	Thửa đất số R07-08, tờ bản đồ số 00, Khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 861279, sổ vào sổ cấp GCN: CT 04361 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 18/01/2013.
8	Thửa đất số: Lô 13-01, tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 795913, sổ vào sổ cấp GCN: CT 00976 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/11/2010.
9	Thửa đất số: Lô 14-01, tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 795914, sổ vào sổ cấp GCN: CT 00977 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/11/2010.
10	Thửa đất số: Lô 04-01, tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng)	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 795904, sổ vào sổ cấp GCN: CT 00967 do UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22/11/2010.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT		Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá							Hiện trạng
			Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng	
I	P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng)									
1	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22	- Tài sản thẩm định có địa chỉ thực tế là số 190 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng. Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp 2 đường là đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và đường Phan Trọng Tuệ. Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh là đường nhựa có lòng đường rộng khoảng 25m, vỉa hè rộng khoảng 5m. Đường Phan Trọng Tuệ tiếp giáp phía sau tài sản thẩm định là đường nhựa có lòng đường rộng khoảng 6m, vỉa rộng khoảng 1,5m. - Tài sản thẩm định cách Ngã ba Xô Viết Nghệ Tĩnh - Nguyễn Hữu Thọ khoảng 700m, cách đường Trần Đức Thảo khoảng 70m.	203,7m ²	Sử dụng riêng	Đất thương mại dịch vụ	Lâu dài	Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Trên đất có công trình xây dựng là Trụ sở văn phòng đang sử dụng bình thường.	

STT	Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá																																																				
		Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng	Hiện trạng																																													
2	Công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22	- Quy mô/Số tầng: 1 trệt 4 lầu sân thượng. - Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận là: 950,4m² - Diện tích xây dựng: 163m² - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT, nền gạch ceramic, cầu thang BT ốp đá, có thang máy. - Cầu tạo: + Tầng 1: Khu vực để xe, tiếp tân, phòng bếp + Tầng 2,3,4: Các văn phòng làm việc + Tầng 5: Phòng hội nghị + Sân thượng: Lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời - Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường. - Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt. + Tường sơn nước ở mức khá. + Nền sàn gạch một vài chỗ trầy xước. + Mái ở mức khá. - Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:																																																				
		<table><tr><th>Kết cấu chính</th><th>Tỷ lệ của kết cấu chính %</th><th>Tỷ lệ hao mòn %</th><th>Tỷ lệ chất lượng còn lại %</th><th>Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %</th></tr><tr><td>Móng</td><td>18</td><td>10</td><td>90</td><td>16,2</td></tr><tr><td>Khung, cột</td><td>15</td><td>15</td><td>85</td><td>12,75</td></tr><tr><td>Tường</td><td>12</td><td>17</td><td>83</td><td>9,96</td></tr><tr><td>Nền,sàn</td><td>16</td><td>16</td><td>84</td><td>13,44</td></tr><tr><td>Kết cấu đỡ mái</td><td>10</td><td>18</td><td>82</td><td>8,2</td></tr><tr><td>Mái</td><td>5</td><td>18</td><td>82</td><td>4,1</td></tr><tr><td>Tổng cộng</td><td>76</td><td></td><td></td><td>64,65</td></tr><tr><td colspan="4">Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)</td><td>85,07%</td></tr></table>								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	18	10	90	16,2	Khung, cột	15	15	85	12,75	Tường	12	17	83	9,96	Nền,sàn	16	16	84	13,44	Kết cấu đỡ mái	10	18	82	8,2	Mái	5	18	82	4,1	Tổng cộng	76			64,65	Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				85,07%
		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	18	10	90	16,2																																																
		Khung, cột	15	15	85	12,75																																																
		Tường	12	17	83	9,96																																																
		Nền,sàn	16	16	84	13,44																																																
		Kết cấu đỡ mái	10	18	82	8,2																																																
		Mái	5	18	82	4,1																																																
		Tổng cộng	76			64,65																																																
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				85,07%																																																		

STT	Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá							Hiện trạng
		Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng	
II	Khu phố chợ Vĩnh Điện, P. Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng)								
1	Thửa đất số R15-19, tờ bản đồ 00	- Tài sản thẩm định tọa lạc tại mặt tiền đường Cao Sơn Pháo, khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng. Đường Cao Sơn Pháo là đường nhựa rộng khoảng 25m (bao gồm vỉa hè). - Tài sản thẩm định cách đường Trần Quý Cáp khoảng 250m, cách chợ Vĩnh Điện khoảng 170m.	123,26m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Đến ngày 20/10/2059. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng đất ổn định lâu dài; theo hồ sơ số SN.198 (theo quy định tại điểm o, khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014)	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Đất trống
2	Thửa đất số R14-11, tờ bản đồ 00	- Tài sản thẩm định tọa lạc tại mặt tiền đường Cao Sơn Pháo, khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng. Đường Cao Sơn Pháo là đường nhựa rộng khoảng 25m (bao gồm vỉa hè).	148,36m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng đất ổn định lâu dài; theo hồ sơ số SN.198	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Đất trống

STT	Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá							Hiện trạng
		Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng	
		- Tài sản thẩm định cách đường Trần Quý Cáp khoảng 180m, cách chợ Vĩnh Điện khoảng 170m.				(theo quy định tại điểm o, khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014)			
3	Thửa đất số R14-10, tờ bản đồ số 00	- Tài sản thẩm định tọa lạc tại mặt tiền đường Cao Sơn Pháo, khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng. Đường Cao Sơn Pháo là đường nhựa rộng khoảng 25m (bao gồm vỉa hè). - Tài sản thẩm định cách đường Trần Quý Cáp khoảng 180m, cách chợ Vĩnh Điện khoảng 170m.	150,91m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng đất ổn định lâu dài; theo hồ sơ số SN.198 (theo quy định tại điểm o, khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014)	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Đất trống
4	Thửa đất số R07-08, tờ	- Tài sản thẩm định tọa lạc tại mặt tiền đường Phạm Khôi, khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp.	162,5m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Trên đất có công trình xây dựng là nhà 3 tầng đang sử

STT	Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá							Hiện trạng
		Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng	
	bản đồ 00	Đà Nẵng. Đường Phạm Khê là đường nhựa rộng khoảng 13,5m (bao gồm vỉa hè). - Tài sản thẩm định cách đường Trần Quý Cáp khoảng 500m, cách chợ Vĩnh Điện khoảng 300m.							dụng bình thường.
5	Thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04	- Tài sản thẩm định tọa lạc tại mặt tiền đường Phan Thúc Duyện, khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng. Đường Phan Thúc Duyện là đường nhựa rộng khoảng 21m (bao gồm vỉa hè). - Tài sản thẩm định cách đường Trần Quý Cáp khoảng 400m, cách chợ Vĩnh Điện khoảng 200m.	151,46m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Đất trống
III	Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng)								
1	Thửa đất số: Lô	- Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt tiền đường Hoàng Sa và đường Tú	312m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Đến ngày 15/6/2059. Người nhận	Nhà nước giao đất có	Vuông vức	Đất trống

STT	Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá							Hiện trạng
		Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng	
	13-01, tờ bản đồ 00	Xương, khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng. Đường Hoàng Sa là đường bê tông có lòng đường rộng khoảng 7m, đường Tú Xương là đường bê tông bên cạnh có lòng đường rộng khoảng 5m. - Tài sản thẩm định đối diện Khách sạn Mường Thanh Holiday Hội An, cách đường Âu Cơ khoảng 70m.				chuyển quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng đất ổn định lâu dài; theo hồ sơ số SN.99 (theo quy định tại điểm o, khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014)	thu tiền sử dụng đất		
2	Thửa đất số: Lô 14-01, tờ bản đồ 00	- Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Tú Xương, khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng. Đường Tú Xương là đường ốp gạch men có lòng đường rộng khoảng 5m. - Tài sản thẩm định cách đường Hoàng Sa khoảng 10m, cách đường Âu Cơ khoảng 80m.	245m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Đến ngày 15/6/2059. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng đất ổn định lâu dài; theo hồ sơ số SN.99 (theo quy định tại điểm o,	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức	Đất trống

STT	Tên tài sản	Mô tả tài sản thẩm định giá						Hiện trạng
		Vị trí	Diện tích theo GCN	Hình thức sử dụng	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hình dạng
						khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014)		
3	Thửa đất số: Lô 04-01, tờ bản đồ 00	- Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), khu đô thị Phước Trạch Cơ), phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng. Đường đi cảng du lịch là đường nhựa có lòng đường rộng khoảng 5m. - Tài sản thẩm định cách đường Hoàng Sa khoảng 30m, cách đường Âu Cơ khoảng 45m.	249m ²	Sử dụng riêng	Đất ở đô thị	Đến ngày 15/6/2059. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng đất ổn định lâu dài; theo hồ sơ số SN.99 (theo quy định tại điểm o, khoản 1, Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014)	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Vuông vức
								Đất trống

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

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị của các 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 trung bình.
- 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. 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.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế.
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.*

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

6.2.1. Xác định giá trị tài sản tại thửa đất số 70, tờ bản đồ 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng)

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn lâu dài tại thửa đất số 70, tờ bản đồ 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, 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 T08/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T08/2025
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	TMDV (thời hạn lâu dài)	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Một mặt đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt đường Phan Trọng Tuệ, phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng	Một mặt Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt đường Phan Trọng Tuệ, phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng	Một mặt Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt đường Phan Trọng Tuệ, phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	9,70m	7,50m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	203,70m ²	157,5m ²	150,0m ²	100,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		24.000.000.000	17.550.000.000	16.200.000.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		19.200.000.000	14.391.000.000	12.960.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	Nhà 1 tầng	Nhà 2 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		187,6	150,0	217,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.273.909.056	521.614.080	1.289.357.580
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		113.816.000	92.463.000	116.706.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Nga 0793258856	Nguyễn tấn ân 0907.537.688	Đặng Thủy 0933.312.831

❖ **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)		113.816.000	92.463.000	116.706.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		113.816.000	92.463.000	116.706.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		113.816.000	92.463.000	116.706.000
3	Vị trí	Một mặt đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt đường Phan Trọng Tuệ, phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng	Một mặt Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt đường Phan Trọng Tuệ, phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, TP. Đà Nẵng	Một mặt Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt đường Phan Trọng Tuệ, phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	9.246.300	0
	Giá trị sau điều chỉnh		113.816.000	101.709.300	116.706.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	9,70m	7,50m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,20%	4,70%	4,70%
	Mức điều chỉnh		2.503.952	4.345.761	5.485.182
	Giá trị sau điều chỉnh		116.319.952	106.055.061	122.191.182
5	Quy mô diện tích	203,7m ²	157,5m ²	150,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,62%	-5,37%	-10,37%
	Mức điều chỉnh		-5.258.299	-4.965.263	-12.102.412
	Giá trị sau điều chỉnh		111.061.653	101.089.798	110.088.770
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		111.061.653	101.089.798	110.088.770
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		111.061.653	101.089.798	110.088.770
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		111.061.653	101.089.798	110.088.770
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		111.061.653	101.089.798	110.088.770
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		107.413.407		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-6%	2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		107.413.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		7.762.251	18.557.324	17.587.594
	Số lần điều chỉnh		2	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,2% - 4,6%	4,7% - 10,0%	4,7% - 10,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.754.347	8.626.798	-6.617.230

❖ **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 về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản thẩm định giá.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Xô Viết Nghệ Tĩnh và một mặt tiếp giáp đường Phan Trọng Tuệ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2 có một mặt tiếp giáp Xô Viết Nghệ Tĩnh 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 2 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 9,70m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 7,5m; 5m; 5m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 2,2%; 4,7%; 4,7% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 203,7m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt 157,5m²; 150m²; 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, 3 lần lượt khoảng 4,62%; 5,37%; 10,37% 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 **107.413.000 VNĐ/m²**.
- Thửa đất số 70, tờ bản đồ 22 có diện tích đất thương mại dịch vụ có thời hạn lâu dài là: 203,7 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 203,7\text{m}^2 \times 107.413.000 \text{ VNĐ/m}^2 \\ &= \mathbf{21.880.028.100 \text{ VNĐ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.1.2. Xác định giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 70, tờ bản đồ 22, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng)

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

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	950,4	85,07%	9.673.336	7.820.943.231

- 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 Bộ 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 công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở của 4 lô đất tại thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, cùng tờ bản đồ số 00 và thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, thị trấn Vĩnh Điện, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng).

- ❖ **Nhận xét:** Vì các thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, cùng tờ bản đồ số 00 và Thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04 tương đồng với nhau về các yếu tố vị trí, quy mô diện tích, chiều rộng mặt tiền, cơ sở hạ tầng, hình dáng, phong thủy nên Tổ thẩm định sử dụng tài sản giả định có diện tích từ 123,26m² đến 151,46m²; các yếu tố còn lại đều tương đồng với 4 lô đất cần thẩm định để ước tính đơn giá thị trường.
- ❖ **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 T08/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T08/2025
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 đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản gần chợ Vĩnh Điện	Mặt tiền đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản xa chợ Vĩnh Điện	Một mặt đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện và một mặt đường nội bộ, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản xa chợ Vĩnh Điện	Mặt tiền đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản gần chợ Vĩnh Điện
6	Chiều rộng mặt tiền	5,75m	6,50m	27,0m	5,0m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	123,26m ² đến 151,46m ²	175,5m ²	537,4m ²	119,2m 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)		2.850.000.000	10.500.000.000	3.300.000.000
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 còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		2.764.500.000	10.290.000.000	2.640.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà 2 tầng và nhà 1 tầng	Nhà 1 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	272,0	119,2
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	1.513.059.738	446.394.655
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		15.752.000	16.333.000	18.403.000
18	Thông tin tham chiếu		Anh Phú 0937773391	Phạm Thị Nguyên 0968121927	Phạm Thị Nguyên 0968121927

❖ **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)		15.752.000	16.333.000	18.403.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		15.752.000	16.333.000	18.403.000
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		15.752.000	16.333.000	18.403.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường trực chính khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản gần chợ Vĩnh Điện	Mặt tiền đường trực chính khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản xa chợ Vĩnh Điện	Một mặt đường trực chính khu phố chợ Vĩnh Điện và một mặt đường nội bộ, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản xa chợ Vĩnh Điện	Mặt tiền đường trực chính khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng, tài sản gần chợ Vĩnh Điện
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	-5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		787.600	-816.650	0
	Giá trị sau điều chỉnh		16.539.600	15.516.350	18.403.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,75m	6,50m	27,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,50%	-14,17%	0,50%
	Mức điều chỉnh		-78.760	-2.314.386	92.015
	Giá trị sau điều chỉnh		16.460.840	13.201.964	18.495.015
5	Quy mô diện tích	123,26m2 đến 151,46m2	175,5m2	537,4m2	119,2m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,27%	19,37%	-1,54%
	Mức điều chỉnh		200.050	3.163.702	-283.406
	Giá trị sau điều chỉnh		16.660.890	16.365.666	18.211.609
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		16.660.890	16.365.666	18.211.609
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		16.660.890	16.365.666	18.211.609

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		16.660.890	16.365.666	18.211.609
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		16.660.890	16.365.666	18.211.609
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		17.079.388		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	-4%	7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		17.079.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.066.410	6.294.738	375.421
	Số lần điều chỉnh		2	2	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 5,0%	0,0% - 19,4%	0,0% - 1,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		908.890	32.666	-191.391

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện, tài sản gần chợ. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 có một mặt tiếp giáp đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện, tài sản xa chợ kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có một mặt tiếp giáp đường trục chính khu phố chợ Vĩnh Điện và một mặt tiếp giáp đường nội bộ, tài sản xa chợ 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 tài sản so sánh 1 khoảng 5% và thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,75m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 6,5m; 27m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 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 thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 lần lượt khoảng 0,5%; 14,17% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 0,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 123,26m²-151,46m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt 175,5m²; 537,4m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích 119,2m² 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 1,27%; 19,37% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 1,54% 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 giá định, tương ứng là **17.079.000 VND/m²** hay đơn giá thị trường của thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, cùng tờ bản đồ số 00 và thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04 cùng là **17.079.000 VND/m²**.
- Thửa đất số R15-19, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 123,26m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 123,26 m² x 17.079.000 VND/m²
 = **2.105.157.540 VND.**
- Thửa đất số R14-11, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 148,36m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 148,36 m² x 17.079.000 VND/m²
 = **2.533.840.440 VND.**
- Thửa đất số R14-10, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 150,91m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 150,91 m² x 17.079.000 VND/m²
 = **2.577.391.890 VND.**
- Thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04 có tổng diện tích đất ở là 151,46m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 151,46 m² x 17.079.000 VND/m²
 = **2.586.785.340 VND.**

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 07-08, tờ bản đồ số 00, Khu phố chợ Vĩnh Điện, thị trấn Vĩnh Điện, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là P. Điện Bàn, 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 T08/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T08/2025
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	6,50m	10,0m	6,0m	6,0m
7	Quy mô diện tích	162,5m ²	200,0m ²	150,0m ²	150,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		3.600.000.000	2.300.000.000	2.300.000.000
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)		2.916.000.000	2.070.000.000	2.070.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		14.580.000	13.800.000	13.800.000
15	Thông tin tham chiếu		Đinh Minh Tín 0705.678.280	Phạm Thị Nguyên 0968121927	Phạm Thị Nguyên 0968121927

❖ **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)		14.580.000	13.800.000	13.800.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		14.580.000	13.800.000	13.800.000
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		14.580.000	13.800.000	13.800.000
3	Vị trí	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng	Đường nội bộ khu phố chợ Vĩnh Điện, phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.580.000	13.800.000	13.800.000
4	Chiều rộng mặt tiền	6,50m	10,0m	6,0m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,33%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-339.714	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.240.286	13.800.000	13.800.000
5	Quy mô diện tích	162,5m ²	200,0m ²	150,0m ²	150,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,87%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		272.646	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.512.932	13.800.000	13.800.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.512.932	13.800.000	13.800.000
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		14.512.932	13.800.000	13.800.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.512.932	13.800.000	13.800.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.512.932	13.800.000	13.800.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.037.644		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-2%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		14.038.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		612.360	0	0
	Số lần điều chỉnh		2	0	0
	Biên độ điều chỉnh		1,9% - 2,3%	0,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-67.068	0	0

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền 6,5m. Trong khi, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền 10m 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 1 khoảng 2,33% về yếu tố chiều rộng mặt tiền
- Về yếu tố quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích đất ở là 162,5m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích 200m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 1,87% 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 **14.038.000 VND/m²**.
- Thửa đất số R07-08, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 162,5m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 162,5 m² x 14.038.000 VND/m²
 = **2.281.175.000 VND.**

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 13-01; tờ bản đồ 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, phường Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, 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 T08/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T08/2025
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 đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	13,2m	13,0m	14,0m	16,0m
7	Quy mô diện tích	312,0m ²	315,0m ²	311,0m ²	400,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7,5m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 6m	Đường rộng khoảng 7m
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)		9.450.000.000	8.600.000.000	8.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.560.000.000	6.880.000.000	7.360.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		24.000.000	22.122.000	18.400.000
15	Thông tin tham chiếu		Diệp Nguyễn 0918.541.509	Trương Quang Quý 0905959760	Nguyễn Tấn Minh 0935982927

❖ **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)		24.000.000	22.122.000	18.400.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.122.000	18.400.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.122.000	18.400.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.122.000	18.400.000
4	Chiều rộng mặt tiền	13,20m	13,0m	14,0m	16,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-0,53%	-1,87%
	Mức điều chỉnh		0	-117.247	-344.080
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.004.753	18.055.920

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	312,0m ²	315,0m ²	311,0m ²	400,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	2,93%
	Mức điều chỉnh		0	0	539.120
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.004.753	18.595.040
6	Cơ sở hạ tầng	một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7,5m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 6m	Đường rộng khoảng 7m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	10%
	Mức điều chỉnh		0	0	1.840.000
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.004.753	20.435.040
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		24.000.000	22.004.753	20.435.040
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		24.000.000	22.004.753	20.435.040
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		24.000.000	22.004.753	20.435.040
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		22.146.598		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		8%	-1%	-8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		22.147.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		0	117.247	2.723.200
	Số lần điều chỉnh		0	1	3
	Biên độ điều chỉnh		0,0%	0,0% - 0,5%	1,9% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		0	-117.247	2.035.040

❖ **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 và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền 13,2m. Trong khi, tài sản so sánh 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 14m; 16m 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 2, 3 lần lượt khoảng 0,53%; 1,87% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về yếu tố quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích đất ở là 312m². Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích 400m² 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 tài sản so sánh 3 khoảng 2,93% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có tiếp giáp một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m. Trong khi tài sản so sánh 3 có một mặt tiếp giáp đường rộng 7m 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 khoảng 10% 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, tương ứng là **22.147.000 VND/m²**.
- Thừa đất lô 13-01, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 312m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 312 m² x 22.147.000 VND/m²
 = **6.909.864.000 VND.**

6.2.5. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số 14-01; tờ bản đồ 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, phường Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, 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 T08/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T08/2025
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	13,0m	14,0m	16,0m
7	Quy mô diện tích	245,00m ²	315,0m ²	311,0m ²	400,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường rộng khoảng 5m	một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7,5m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 6m	Đường rộng khoảng 7m
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)		9.450.000.000	8.600.000.000	8.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		7.560.000.000	6.880.000.000	7.360.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		24.000.000	22.122.000	18.400.000
15	Thông tin tham chiếu		Diệp Nguyễn 0918.541.509	Trương Quang Quý 0905959760	Nguyễn Tấn Minh 0935982927

❖ **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)		24.000.000	22.122.000	18.400.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.122.000	18.400.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.122.000	18.400.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường nội bộ, Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		24.000.000	22.122.000	18.400.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	13,0m	14,0m	16,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,67%	-4,00%
	Mức điều chỉnh		-480.000	-590.657	-736.000
	Giá trị sau điều chỉnh		23.520.000	21.531.343	17.664.000
5	Quy mô diện tích	245,0m ²	315,0m ²	311,0m ²	400,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,33%	2,20%	5,17%
	Mức điều chỉnh		559.200	486.684	951.280
	Giá trị sau điều chỉnh		24.079.200	22.018.027	18.615.280
6	Cơ sở hạ tầng	Đường rộng khoảng 5m	một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7,5m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 6m	Đường rộng khoảng 7m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	-10%	0%
	Mức điều chỉnh		-2.400.000	-2.212.200	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.679.200	19.805.827	18.615.280

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		21.679.200	19.805.827	18.615.280
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		21.679.200	19.805.827	18.615.280
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.679.200	19.805.827	18.615.280
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		20.033.436		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		8%	-1%	-7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		20.033.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.439.200	3.289.541	1.687.280
	Số lần điều chỉnh		3	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 10,0%	2,2% - 10,0%	4,0% - 5,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.320.800	-2.316.173	215.280

❖ **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 và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 10m. Trong khi, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt 13m; 14m; 16m 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 1; 2; 3 lần lượt khoảng 2%; 2,67%; 4% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về yếu tố quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích đất ở là 245m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt là 315m²; 311m²; 400m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 2,33%; 2,2%; 5,17% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m. Trong khi tài sản so sánh 1 có một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 7,5m và một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định và tài sản so sánh 2 có hai mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 6m 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 1; 2 khoảng 10% 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, tương ứng là **20.033.000 VND/m²**.
- Thửa đất lô 14-01, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 245m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 245 m² x 20.033.000 VND/m²
 = **4.908.085.000 VND.**

6.2.6. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất số Lô 04-01, tờ bản đồ 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, phường Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, 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 T05/2025	Rao bán T07/2025	Rao bán T09/2025
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 đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	10,0m	10,0m	16,0m
7	Quy mô diện tích	249,00m ²	485,0m ²	501,0m ²	400,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiền trước sau tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiền trước sau tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Đường rộng khoảng 5m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		16.005.000.000	15.030.000.000	12.800.000.000
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 thấp	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)		13.895.541.000	13.527.000.000	11.008.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		28.651.000	27.000.000	27.520.000
15	Thông tin tham chiếu		Ngô Thị Giang- 0905868792	Thùy Trang 0935348438	Anh Đông 0947833468

❖ **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)		28.651.000	27.000.000	27.520.000
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		28.651.000	27.000.000	27.520.000
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		28.651.000	27.000.000	27.520.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường đi cảng du lịch (song song đường Âu Cơ), Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.651.000	27.000.000	27.520.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	10,0m	10,0m	16,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-1.100.800
	Giá trị sau điều chỉnh		28.651.000	27.000.000	26.419.200
5	Quy mô diện tích	249,0m ²	485,0m ²	501,0m ²	400,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,87%	8,40%	5,03%
	Mức điều chỉnh		2.254.834	2.268.000	1.384.256
	Giá trị sau điều chỉnh		30.905.834	29.268.000	27.803.456
6	Cơ sở hạ tầng	Đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiền trước sau tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Hai mặt tiền trước sau tiếp giáp đường rộng khoảng 5m	Đường rộng khoảng 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	-10%	0%
	Mức điều chỉnh		-2.865.100	-2.700.000	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.040.734	26.568.000	27.803.456
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		28.040.734	26.568.000	27.803.456
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		28.040.734	26.568.000	27.803.456
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		28.040.734	26.568.000	27.803.456

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		27.470.730		
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)		27.471.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		5.119.934	4.968.000	2.485.056
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		7,9% - 10,0%	8,4% - 10,0%	4,0% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-610.266	-432.000	283.456

❖ **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 và cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền 10m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền 16m 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 khoảng 4% về yếu tố vị trí.
- Về yếu tố quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 249m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 485,0m²; 501,0m²; 400m² 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 tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 7,87%; 8,4%; 5,03% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m. Trong khi tài sản so sánh 1; 2 có hai mặt tiếp giáp đường rộng khoảng 5m nên 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 1; 2 khoảng 10% 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, tương ứng là **27.471.000 VND/m²**.
- Thửa đất lô 04-01, tờ bản đồ số 00 có tổng diện tích đất ở là 249m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 249 m² x 27.471.000 VND/m²
= **6.840.279.000 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)
I	Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng)			29.700.971.331
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ thời hạn lâu dài	203,7	107.413.000	21.880.028.100
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	950,40		7.820.943.231
II	Khu phố chợ Vĩnh Điện, P. Vĩnh Điện, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng)			12.084.350.210
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R15-19, tờ bản đồ 00	123,26	17.079.000	2.105.157.540
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R14-11, tờ bản đồ 00	148,36	17.079.000	2.533.840.440
3	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R14-10, tờ bản đồ 00	150,91	17.079.000	2.577.391.890
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R17-02-1, tờ bản đồ QH 04	151,46	17.079.000	2.586.785.340
5	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất R07-08, tờ bản đồ 00	162,50	14.038.000	2.281.175.000
III	Khu đô thị Phước Trạch - Phước Hải, P. Cửa Đại, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng)			18.658.228.000
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất lô 13-01, tờ bản đồ 00	312,00	22.147.000	6.909.864.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất lô 14-01, tờ bản đồ 00	245,00	20.033.000	4.908.085.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thửa đất lô 04-01, tờ bản đồ 00	249,00	27.471.000	6.840.279.000
Tổng giá trị (VND)				60.443.549.541

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 60.443.550.000 VND.

Bằng chữ: Sáu mươi tỷ bốn trăm bốn mươi ba triệu năm trăm năm mươi ngàn 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.151/25/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 giá 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

THẨM ĐỊNH VIÊN

**TUQ. Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc
P. Chủ tịch HĐQT**



Nguyễn Hữu Nam



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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

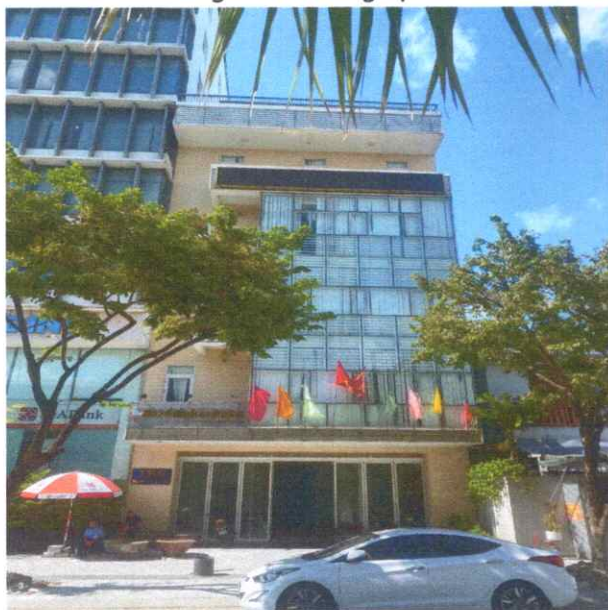
1. Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, P. Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng



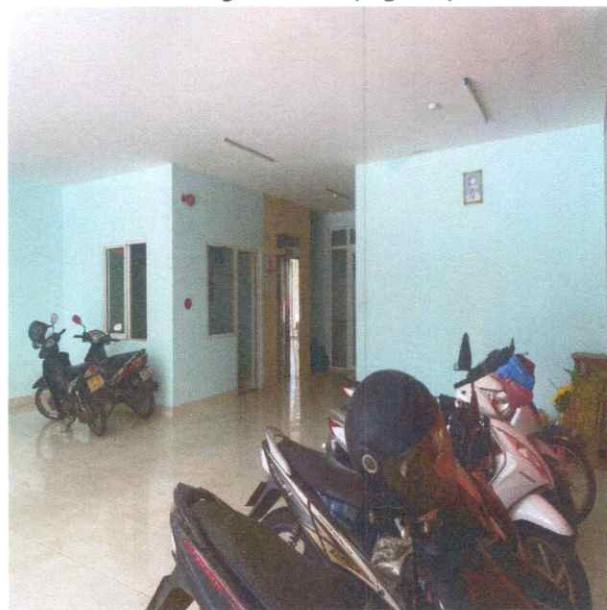
Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh



Đường Phan Trọng Tuệ



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



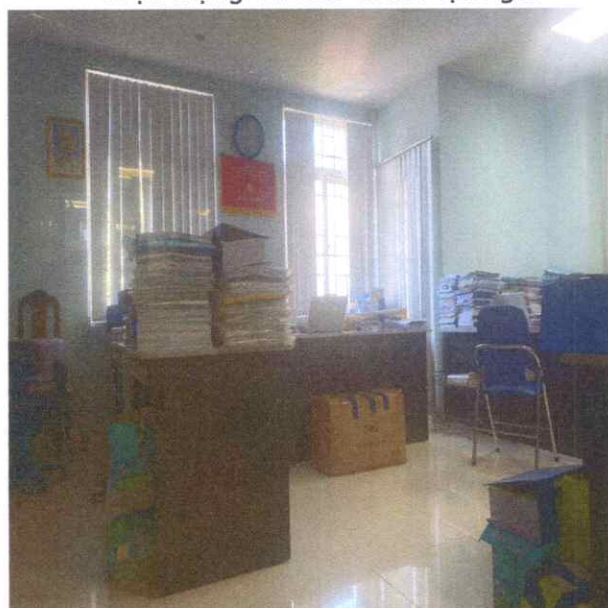
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



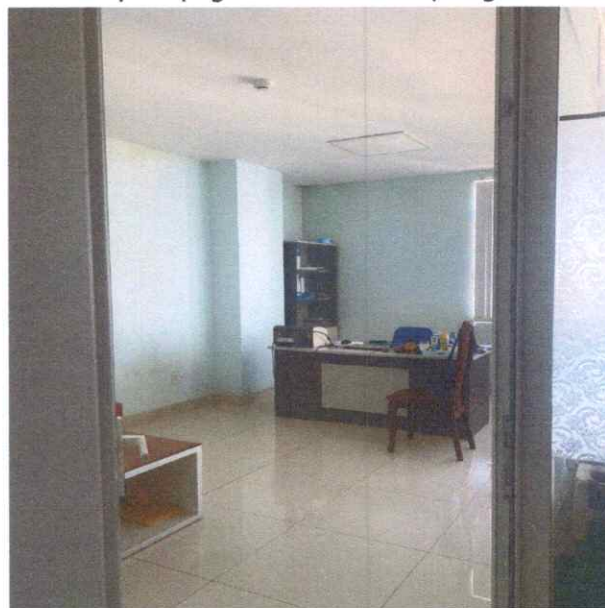
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

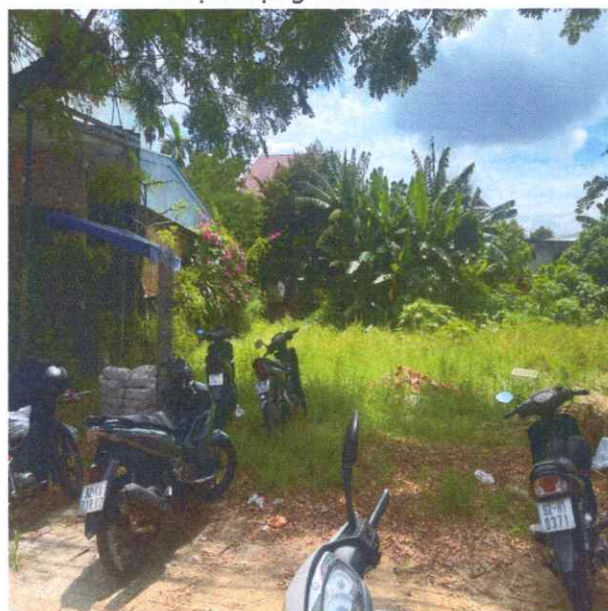
2. 5 lô đất tại Thửa đất số R15-19, R14-11, R14-10, R07-08, cùng tờ bản đồ số 00 và Thửa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, Phường Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng.



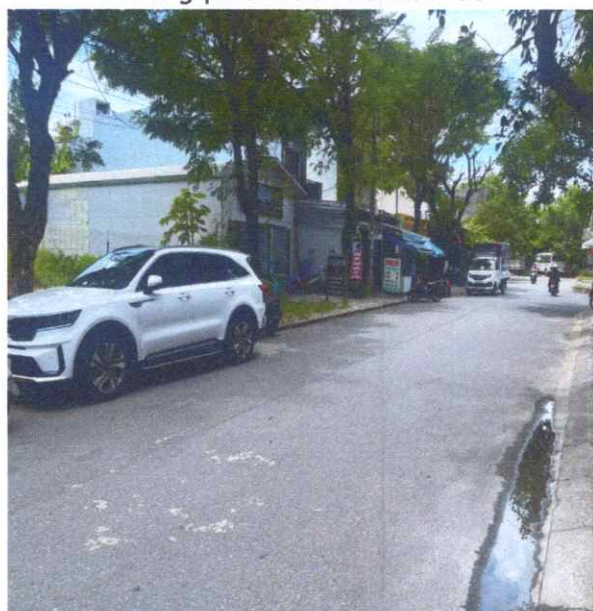
Hiện trạng Lô R07-08



Đường phía trước Lô R07-08



Hiện trạng Lô R14-10, R14-11



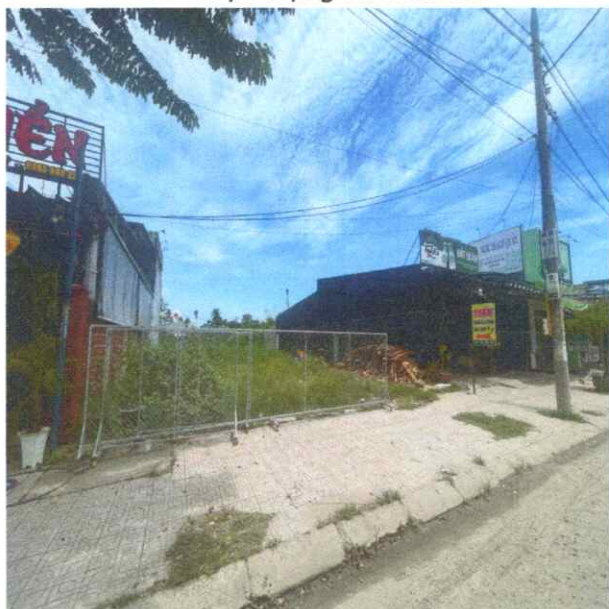
Đường phía trước Lô R14-10, R14-11



Hiện trạng Lô R15-19



Đường phía trước Lô R15-19



Hiện trạng Lô R17-02-01



Đường phía trước Lô R17-02-01

3. Thửa đất số: Lô 13-01, lô 14-01, lô 04-01, cùng tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng.



Hiện trạng Lô 13-01



Đường phía trước Lô 13-01



Hiện trạng Lô 14-01



Đường phía trước Lô 14-01



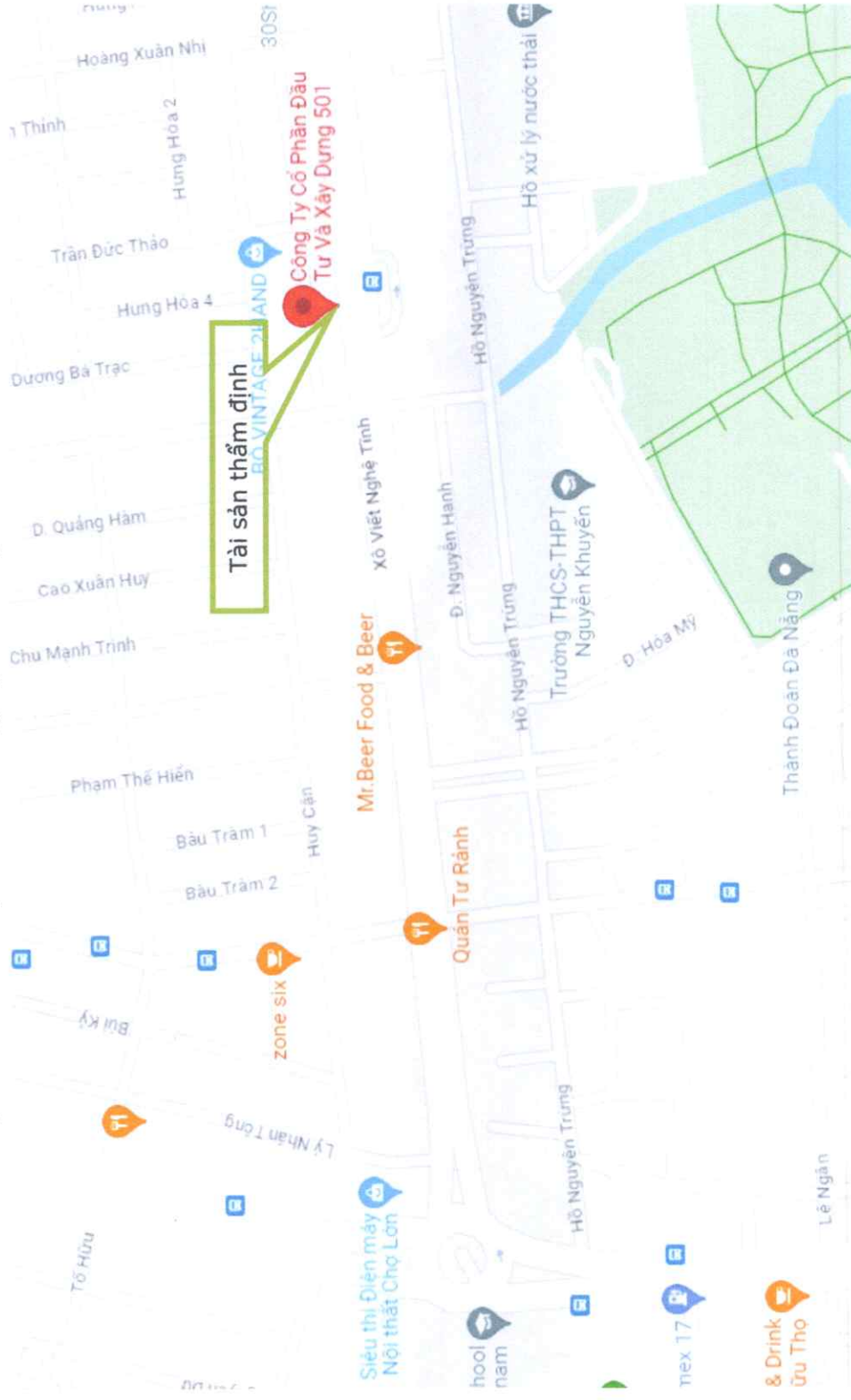
Hiện trạng lô 04-01



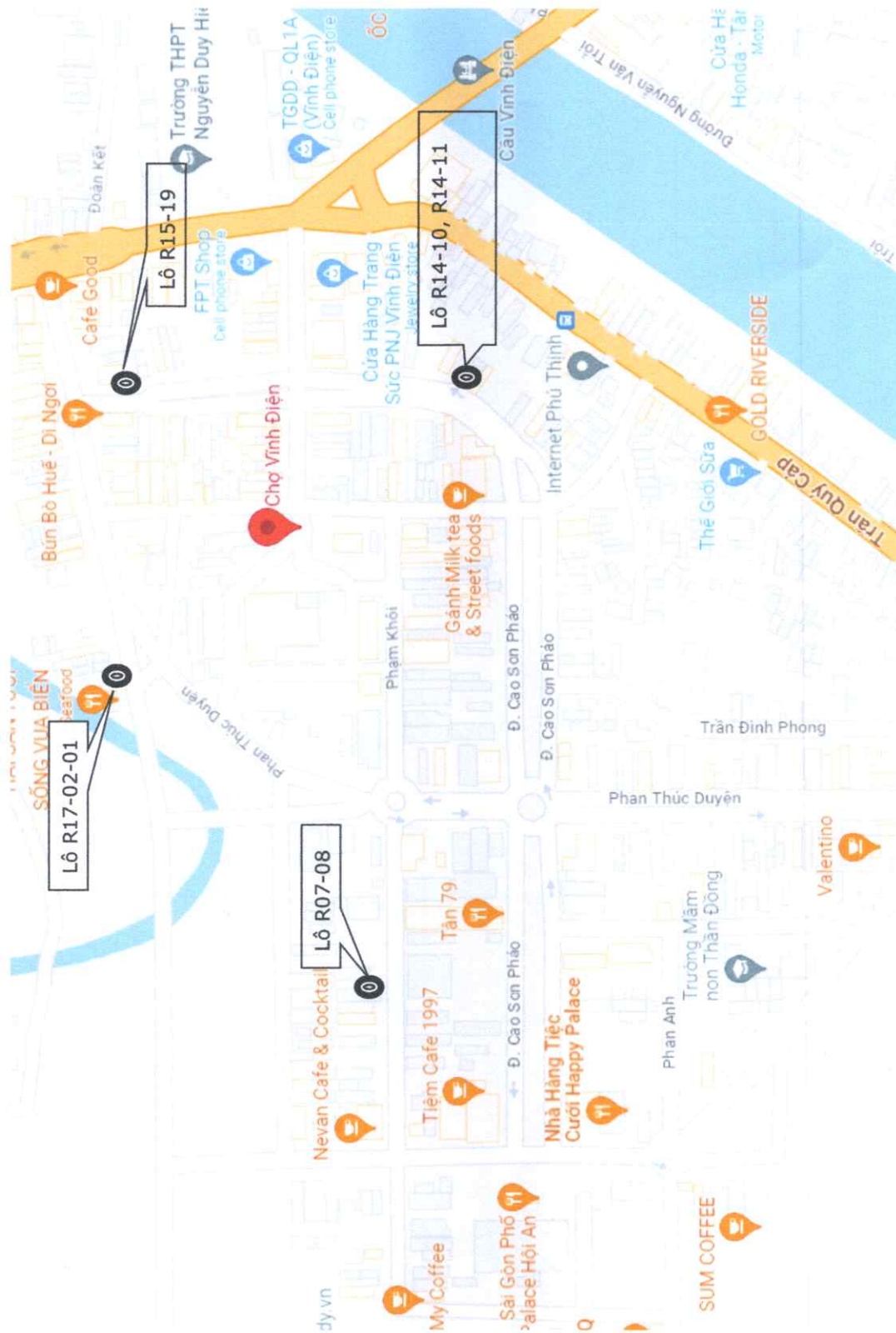
Đường trước lô 04-01

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

- 1. Thửa đất số 70, tờ bản đồ số 22, P. Hòa Cường, Tp. Đà Nẵng**



2. 6 lô đất tại Thừa đất số R15-19, R14-11, R14-10, R07-08, cùng tờ bản đồ số 00 và Thừa đất số R17-02-1, tờ bản đồ QH 04, Khu phố chợ Vĩnh Điện, P. Điện Bàn, Tp. Đà Nẵng.



3. 3 lô đất tại Thừa đất số: Lô 13-01, lô 14-01, lô 04-01, cùng tờ bản đồ số 00, Khu đô thị Phước Trạch – Phước Hải, Phường Hội An Đông, Tp. Đà Nẵng.

