

**Số chứng thư: 012/2025/Đ.140 (Số hợp đồng: Đ.161/25/SaigonPA/HĐ)**

**Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Võ Duy Tuấn**

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

**Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng)

**Ngày phát hành chứng thư:** 07/10/2025

Số: 012/2025/Đ.140

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 10 năm 2025



## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: ÔNG VÕ DUY TUẤN**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.161/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Võ Duy Tuấn;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/Đ.140 ngày 07/10/2025 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.140 ngày 07/10/2025 với các nội dung sau đây:

**1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tên khách hàng : Ông Võ Duy Tuấn
- CCCD : 049094006036
- Địa chỉ : An Bàng, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng

**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 tại Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng).

**4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 03/10/2025.

**5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

**6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

**7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá 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.

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

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



**9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                       | Tên tài sản                                                                                                                                              | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1                         | Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng) |                             |                               |                         |
| 1.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị                                                                                                                       | 203,8                       | 50.530.000                    | 10.298.014.000          |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b> |                                                                                                                                                          |                             |                               | <b>10.298.014.000</b>   |

**Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 10.298.000.000 VND.**

**Bằng chữ: Mười tỷ hai trăm chín mươi tám 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.161/25/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.
- 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 kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.  
Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và 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 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUO, CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC  
P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐĐV 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@thamdinggiasaigon.com Website: <http://saigonpa.vn>

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

#### **2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:**

- Tên khách hàng : Ông Võ Duy Tuấn
- CCCD : 049094006036
- Địa chỉ : An Bàng, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng

#### **2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, 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 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 03/10/2025.

#### **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.161/25/SaigonPA/HĐ ngày 02/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Võ Duy Tuấn;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 366708, có vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS 02410 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20 tháng 12 năm 2018;
- Các tài liệu khác có liên quan.

### **3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

**3.1. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng)**

#### **3.1.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3-4m. Cách đường Nguyễn Phan Vinh khoảng 150m.

#### **3.1.2. Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 203,8m<sup>2</sup>.
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6,02m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

#### **3.1.3. Thông tin quy hoạch**

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

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung khá đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- 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.*

### 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 Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng)**

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

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

| STT | Yếu tố so sánh                 | TSTĐ                                                                              | TSSS1                                                                          | TSSS2                                                                             | TSSS3                                                                             |
|-----|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Thời điểm/Tình trạng giao dịch |                                                                                   | Rao bán tháng 9/2025                                                           | Rao bán tháng 9/2025                                                              | Đã bán tháng 8/2025                                                               |
| 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+CLN                                                                        | ODT+CLN                                                                           | ODT                                                                               |
| 5   | Vị trí                         | 2 mặt Kiệt đường Nguyễn Phan Vinh, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển | 1 mặt Kiệt đường Lạc Long Quân, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển | 1 mặt Kiệt đường Nguyễn Phan Vinh, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển | 1 mặt Kiệt đường Nguyễn Phan Vinh, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền            | 6,20m                                                                             | 30,0m                                                                          | 26,40m                                                                            | 10,50m                                                                            |
| 7   | Quy mô diện tích               | 203,8m <sup>2</sup>                                                               | 1050,0m <sup>2</sup>                                                           | 1087,0m <sup>2</sup>                                                              | 240,0m <sup>2</sup>                                                               |
| 7.1 | Diện tích đất ở                |                                                                                   | 880,0m <sup>2</sup>                                                            | 720,0m <sup>2</sup>                                                               | 240,0m <sup>2</sup>                                                               |

| STT | Yếu tố so sánh                                                | TSTĐ                                  | TSSS1                                                                                          | TSSS2                                                                                          | TSSS3                                 |
|-----|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 7.2 | Diện tích đất CLN                                             |                                       | 170,0m <sup>2</sup>                                                                            | 367,0m <sup>2</sup>                                                                            | ,0m <sup>2</sup>                      |
| 7.3 | Diện tích đất CHN                                             |                                       | ,0m <sup>2</sup>                                                                               | ,0m <sup>2</sup>                                                                               | ,0m <sup>2</sup>                      |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | Đường đất rộng khoảng 3-4m            | Đường bê tông rộng khoảng 3-4m                                                                 | Đường đất rộng khoảng 3-4m                                                                     | Đường bê tông rộng khoảng 3-4m        |
| 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)                                             |                                       | 63.000.000.000                                                                                 | 48.915.000.000                                                                                 | 12.500.000.000                        |
| 12  | Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công |                                       | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn |                                       |
| 13  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                       |                                       | 51.660.000.000                                                                                 | 41.577.750.000                                                                                 | 12.500.000.000                        |
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng                                   |                                       | Đất trống                                                                                      | Đất trống                                                                                      | Đất trống                             |
|     | Diện tích sàn sử dụng                                         |                                       | 0,0                                                                                            | 0,0                                                                                            | 0,0                                   |
|     | Giá trị công trình xây dựng (VND)                             |                                       | 0                                                                                              | 0                                                                                              | 0                                     |
| 15  | Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)                 |                                       | 1.020.316.200                                                                                  | 5.350.910.646                                                                                  | 0                                     |
| 16  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> )                            |                                       | 50.172.000                                                                                     | 43.173.000                                                                                     | 52.083.000                            |
| 17  | Thông tin tham chiếu                                          |                                       | Chị Ngọc<br>0903.504.563                                                                       | Đàm Quang Tiến<br>0901.163.789                                                                 | Đinh Thị Mỹ Thu<br>0932.414.654       |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |      | 50.172.000 | 43.173.000 | 52.083.000 |
| 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 |                                                                                   | 50.172.000                                                                     | 43.173.000                                                                        | 52.083.000                                                                        |
| 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 |                                                                                   | 50.172.000                                                                     | 43.173.000                                                                        | 52.083.000                                                                        |
| 3   | Vị trí                 | 2 mặt Kiệt đường Nguyễn Phan Vinh, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển | 1 mặt Kiệt đường Lạc Long Quân, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển | 1 mặt Kiệt đường Nguyễn Phan Vinh, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển | 1 mặt Kiệt đường Nguyễn Phan Vinh, phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng, gần biển |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh       |                                                                                   | 5,00%                                                                          | 5,00%                                                                             | 5,00%                                                                             |
|     | Mức điều chỉnh         |                                                                                   | 2.508.600                                                                      | 2.158.650                                                                         | 2.604.150                                                                         |
|     | Giá trị sau điều chỉnh |                                                                                   | 52.680.600                                                                     | 45.331.650                                                                        | 54.687.150                                                                        |
| 4   | Chiều rộng mặt tiền    | 6,20m                                                                             | 30,0m                                                                          | 26,40m                                                                            | 10,50m                                                                            |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh       |                                                                                   | -7,93%                                                                         | -6,73%                                                                            | -1,43%                                                                            |
|     | Mức điều chỉnh         |                                                                                   | -3.978.640                                                                     | -2.905.543                                                                        | -744.787                                                                          |
|     | Giá trị sau điều chỉnh |                                                                                   | 48.701.960                                                                     | 42.426.107                                                                        | 53.942.363                                                                        |
| 5   | Quy mô diện tích       | 203,8m <sup>2</sup>                                                               | 1050,0m <sup>2</sup>                                                           | 1087,0m <sup>2</sup>                                                              | 240,0m <sup>2</sup>                                                               |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh       |                                                                                   | 16,92%                                                                         | 17,66%                                                                            | 1,21%                                                                             |
|     | Mức điều chỉnh         |                                                                                   | 8.489.102                                                                      | 7.624.352                                                                         | 630.204                                                                           |
|     | Giá trị sau điều chỉnh |                                                                                   | 57.191.063                                                                     | 50.050.459                                                                        | 54.572.567                                                                        |
| 6   | Cơ sở hạ tầng          | Đường đất rộng khoảng 3-4m                                                        | Đường bê tông rộng khoảng 3-4m                                                 | Đường đất rộng khoảng 3-4m                                                        | Đường bê tông rộng khoảng 3-4m                                                    |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh       |                                                                                   | -10%                                                                           | 0%                                                                                | -10%                                                                              |
|     | Mức điều chỉnh         |                                                                                   | -5.017.200                                                                     | 0                                                                                 | -5.208.300                                                                        |
|     | Giá trị sau điều chỉnh |                                                                                   | 52.173.863                                                                     | 50.050.459                                                                        | 49.364.267                                                                        |

| 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                                               |                                       | 52.173.863                            | 50.050.459                            | 49.364.267                            |
| 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                                               |                                       | 52.173.863                            | 50.050.459                            | 49.364.267                            |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                                       | 52.173.863                            | 50.050.459                            | 49.364.267                            |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                                       | 50.529.530                            |                                       |                                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                                       | 3%                                    | -1%                                   | -2%                                   |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |                                       | <b>50.530.000</b>                     |                                       |                                       |
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp                                          |                                       | 19.993.542                            | 12.688.545                            | 9.187.441                             |
|     | Số lần điều chỉnh                                                    |                                       | 4                                     | 3                                     | 4                                     |
|     | Biên độ điều chỉnh                                                   |                                       | 5,0% - 16,9%                          | 5,0% - 17,7%                          | 1,2% - 10,0%                          |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần                                        |                                       | 2.001.863                             | 6.877.459                             | -2.718.733                            |

❖ **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 và cơ sở hạ tầng đối với tài sản thẩm định.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt kiệt; gần biển. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp 1 mặt kiệt; gần biển, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 5,0% yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6,02m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 30,0m; 26,4m; 10,5m, 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, 3 lần lượt khoảng 7,93%; 6,73%; 1,43% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 203,8m<sup>2</sup>. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 1050,0m<sup>2</sup>; 1087,0m<sup>2</sup>; 240,0m<sup>2</sup>, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 16,92%; 17,66%; 1,21% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất rộng khoảng 3-4m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 3 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3-4m, 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, 3 khoảng 10,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất ở tương ứng là **50.530.000 VND/m<sup>2</sup>**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở là 203,8m<sup>2</sup>.

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 203,8\text{m}^2 \times \mathbf{50.530.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{10.298.014.000 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

**7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                       | Tên tài sản                                                                                                                                                    | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định (VND) |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>1</b>                  | <b>Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khố Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng)</b> |                             |                               |                         |
| 1.1                       | Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị                                                                                                                             | 203,8                       | 50.530.000                    | 10.298.014.000          |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b> |                                                                                                                                                                |                             |                               | <b>10.298.014.000</b>   |

**Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 10.298.000.000 VND.**

**Bảng chữ: Mười tỷ hai trăm chín mươi tám triệu đồng.**

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.161/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và 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 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**



**Nguyễn Trần Nam Sơn**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



**ThS. Lê Lực Quang**

**Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**

**TUQ-CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC  
P. CHỦ TỊCH HĐTV**



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

**Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228**

## MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng)



**ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN**



**ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN**

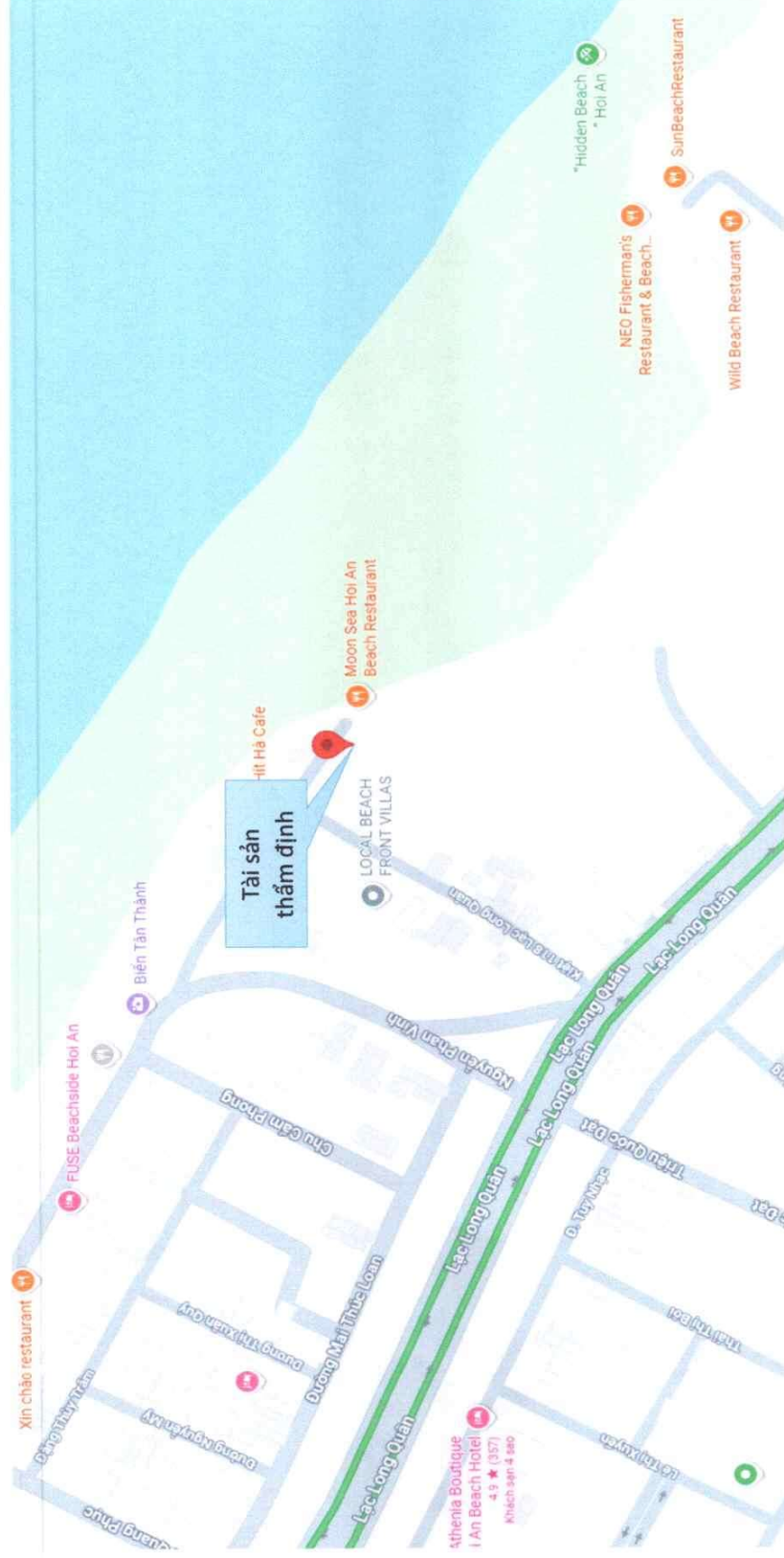


**ĐƯỜNG SAU TÀI SẢN**



**HIỆN TRẠNG TÀI SẢN**

Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 31, địa chỉ: Khối Tân Thịnh, Phường Cẩm An, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Hội An Tây, Thành phố Đà Nẵng)

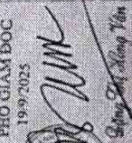


Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Chuyến nhượng cho ông Võ Duy Tuấn, năm sinh: 1994,  
CCCD số: 04909406036, địa chỉ thường trú tại: Tổ dân phố  
Ác Bàng, phường Hội An Tây, thành phố Đà Nẵng và bà Trần  
Thị Thu Thu, năm sinh: 1995, CCCD số: 049195018186, địa  
chỉ thường trú tại: 46 Đinh Lễ, phường Hòa An Tây,  
thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số 060316/CX/001-IT

Xác nhận của cơ quan  
có thẩm quyền

KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
19/9/2025



*Ông Võ Duy Tuấn*

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



## GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất  
Ông: **Dương Khắc Huy**  
Năm sinh: 1989, CMND số: **024.369.916**  
Địa chỉ thường trú: Số 40 Phan Chu Trinh, phường 24, quận Bình Thạnh, thành  
phố Hồ Chí Minh.

CP 366708

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

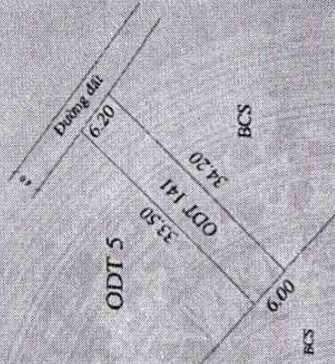


**B. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

1. **Thửa đất:**
  - a) Thừa đất số: 141
  - b) Địa chỉ: Khóm Tân Thịnh, Phường Chăm An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam
  - c) Diện tích: 203,8m<sup>2</sup> (bằng chữ: hai trăm linh ba phẩy tám mét vuông)
  - d) Hình thức sử dụng: Sử dụng trống
  - e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
  - f) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị
  - g) Người gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. **Nhà ở:**
3. **Công trình xây dựng khác:**
4. **Kinh sản xuất là rừng trồng:**
5. **Cây lâu năm:**
6. **Giới chủ:**

Số đo thừa đất được xác định theo giấy chứng nhận số CK-467138 do UBND thành phố Hội An cấp ngày 26/3/2018

**III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**



Quảng Nam, ngày 10 tháng 12 năm 2018  
**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NAM**



Trần Thanh Hà

Số vào sổ cấp GCN: CS 02410

| IV. 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<br>Ngày 26/3/2019                |
| <p>Chuyển nhượng cho:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bà Lê Phương Hạnh, CCCD số 001 166 011 001, địa chỉ tại Căn hộ 2.05 Hồ 3B, tầng 2, Cùm chung cư cao tầng The Estelle, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh</li> <li>Ông Lê Hồng Long, CCCD số 001 069 013 103 và bà là bà Trương Lê Hương, CCCD số 001 171 014 827, cùng trú tại Căn hộ 1.02 tầng 1, lô 3D, Cùm chung cư cao tầng The Estelle, phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh</li> </ul> | <p>GIẤM ĐỌC</p> <p><i>(Signature)</i></p> <p><i>(Signature)</i></p> |