

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.100 (**Số hợp đồng:** Đ.100/25/SaigonPA/HĐ)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501

☸ **Địa chỉ:** 190 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

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

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 027-13, 027-14, 027-15, cùng tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 09/01/2025.

Số: 012/2025/Đ.100

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.100/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.100 ngày 09/01/2025 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.100 ngày 09/01/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501
- Địa chỉ: 190 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.
- MST: 04011323872
- Đại diện: Ông 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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 06/01/2025.

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.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	100,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	100,00	12.876.000	1.287.600.000
2	Thửa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	100,00		
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	100,00	12.876.000	1.287.600.000
3	Thửa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	100,00		
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	100,00	12.876.000	1.287.600.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				3.863.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.863.000.000 VND.

Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm sáu mươi ba 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 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.100/25/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.
- 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 Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501
- Địa chỉ: 190 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.
- MST: 04011323872
- Đại diện: Ông 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 tại thửa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

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 01/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 06/01/2025.

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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Quyết định 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.
- Quyết định 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành sửa đổi giá 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 kèm theo Quyết định 24/2019/QĐ-UBND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- 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.100/25/SaigonPA/HĐ ngày 06/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CT17909, do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 08/02/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CT17910, do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 08/02/2018.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CT17911, do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam cấp ngày 08/02/2018.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thăng Trung, xã Điện Thăng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thăng Trung, xã Điện Thăng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thăng Trung (đường nhựa 10m, bao gồm lề 2 bên), vị trí tài sản cách mặt tiền đường Hùng Vương khoảng 150m, cách chợ Thanh Quýt khoảng 170m, cách Ủy ban nhân dân xã Điện Thăng Trung khoảng 320m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 100 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Chiều rộng mặt tiền: 5m;
- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 17/01/2068; Người nhận quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thăng Trung, xã Điện Thăng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thăng Trung, xã Điện Thăng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thăng Trung (đường nhựa 10m, bao gồm lề 2 bên), vị trí tài sản cách mặt tiền đường Hùng Vương khoảng 150m, cách chợ Thanh Quýt khoảng 170m, cách Ủy ban nhân dân xã Điện Thăng Trung khoảng 320m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 100 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Chiều rộng mặt tiền: 5m;
- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 17/01/2068; Người nhận quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (đường nhựa 10m, bao gồm lề 2 bên), vị trí tài sản cách mặt tiền đường Hùng Vương khoảng 150m, cách chợ Thanh Quýt khoảng 170m, cách Ủy ban nhân dân xã Điện Thắng Trung khoảng 320m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 100 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn;
- Chiều rộng mặt tiền: 5m;
- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 17/01/2068; Người nhận quyền sử dụng đất ở phân lô được sử dụng lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: 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 tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại nông thôn có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức 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 là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn

❖ 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 12/2024	Rao bán tháng 12/2024	Rao bán tháng 06/2024
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	ONT	ONT	ONT	ONT
5	Vị trí	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (mặt ngoài)

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	7,0m	4,50m	5,0m
7	Quy mô diện tích	100,00m ²	125,0m ²	102,0m ²	85,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)
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)		1.790.000.000	1.500.000.000	1.250.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.611.000.000	1.350.000.000	1.125.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		12.888.000	13.235.000	13.235.000
15	Thông tin tham chiếu		Khánh - 0964519824	0979.696.993 Minh Tú	Ngọc - 0906099108

❖ **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)		12.888.000	13.235.000	13.235.000
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		12.888.000	13.235.000	13.235.000
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		12.888.000	13.235.000	13.235.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (chợ Thanh Quýt), xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (mặt ngoài)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-661.750
	Giá trị sau điều chỉnh		12.888.000	13.235.000	12.573.250
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	7,0m	4,50m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-128.880	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.759.120	13.235.000	12.573.250
5	Quy mô diện tích	100,00m ²	125,0m ²	102,0m ²	85,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,25%	0,00%	-0,75%
	Mức điều chỉnh		161.100	0	-99.263
	Giá trị sau điều chỉnh		12.920.220	13.235.000	12.473.988
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)	Đường nhựa 10m (bao gồm lề 2 bên)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		12.920.220	13.235.000	12.473.988
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		12.920.220	13.235.000	12.473.988
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		12.920.220	13.235.000	12.473.988

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.920.220	13.235.000	12.473.988
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		12.876.403		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,3%	2,8%	-3,1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		12.876.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		289.980	0	761.013
	Số lần điều chỉnh		2	0	2
	Biên độ điều chỉnh		1,0% - 1,3%	0,0%	0,8% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		32.220	0	-761.013

❖ **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 tiếp giáp mặt tiền đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung, tương đồng tài sản so sánh 1, 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp mặt tiền đường nội bộ KDC phố chợ Điện Thắng Trung (mặt ngoài), lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền là 5m, tương đồng tài sản so sánh 2, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền là 7m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 1% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 100m², tương đồng tài sản so sánh 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 125m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích là 85m² 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 là khoảng 1,25% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 0,75% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **12.876.000 VND/m²**.

- Thừa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam có diện tích đất ở tại nông thôn là 100 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 100 m² x 12.876.000 VND/m²
 = **1.287.600.000 VNĐ.**
- Thừa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam có diện tích đất ở tại nông thôn là 100 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 100 m² x 12.876.000 VND/m²
 = **1.287.600.000 VNĐ.**
- Thừa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam có diện tích đất ở tại nông thôn là 100 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 = 100 m² x 12.876.000 VND/m²
 = **1.287.600.000 VNĐ.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thừa đất số 027-13, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	100,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	100,00	12.876.000	1.287.600.000
2	Thừa đất số 027-14, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	100,00		
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	100,00	12.876.000	1.287.600.000
3	Thừa đất số 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	100,00		
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	100,00	12.876.000	1.287.600.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				3.863.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 3.863.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm sáu mươi ba triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.100/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- 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 Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 027-13



Đường trước tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Thửa đất số 027-14



Đường trước tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

Thửa đất số 027-15



Đường trước tài sản thẩm định giá



Đường trước tài sản thẩm định giá



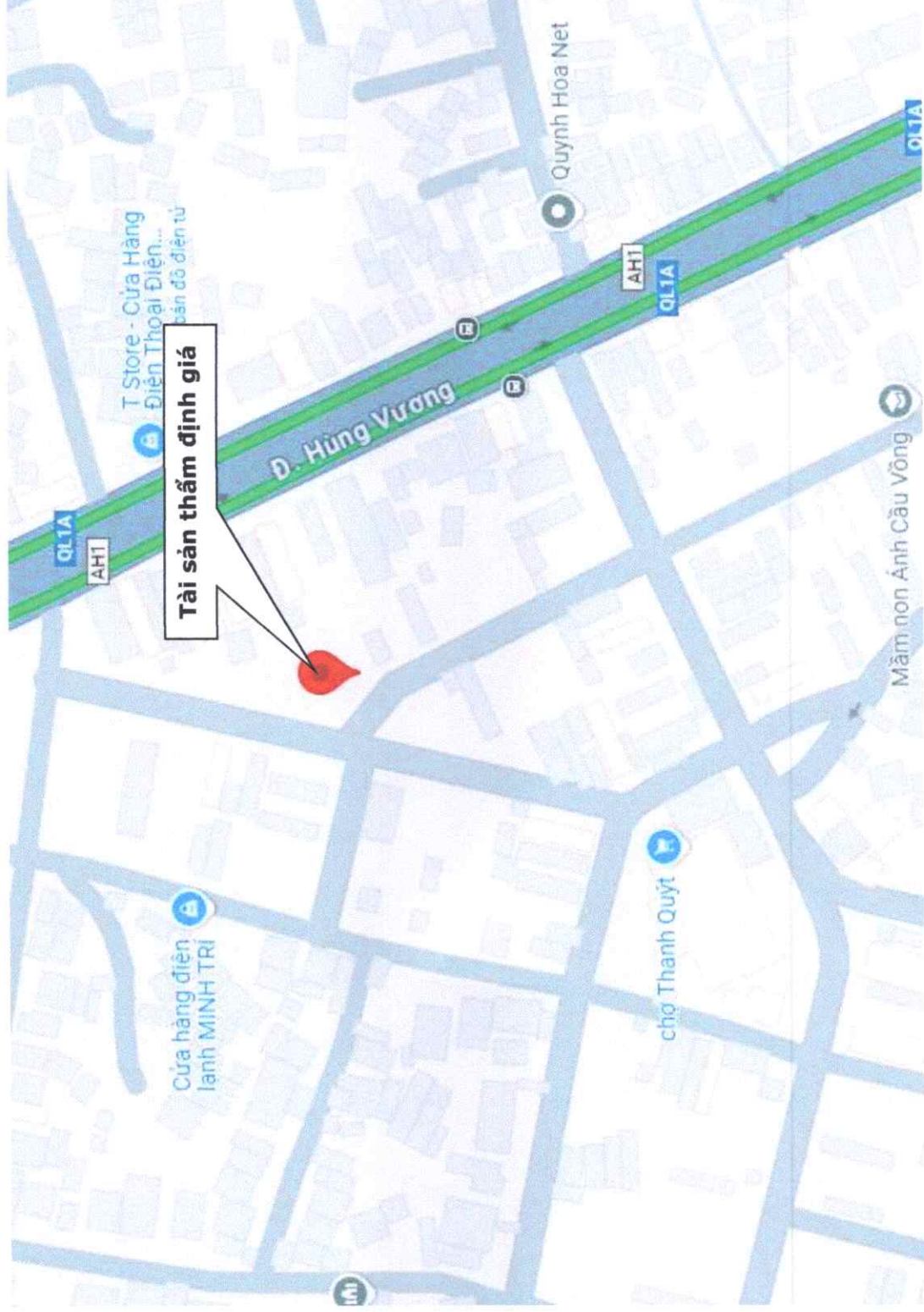
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



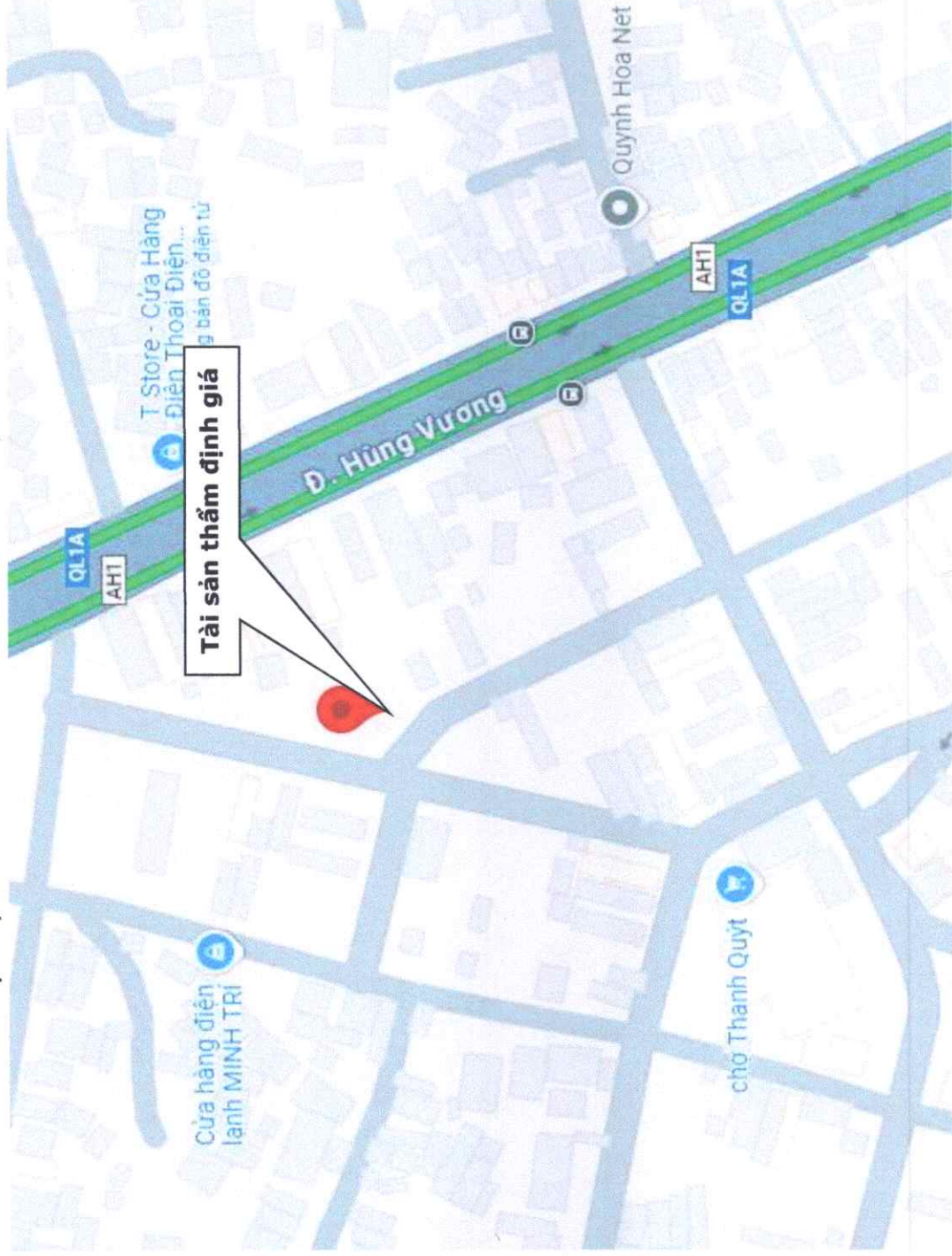
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

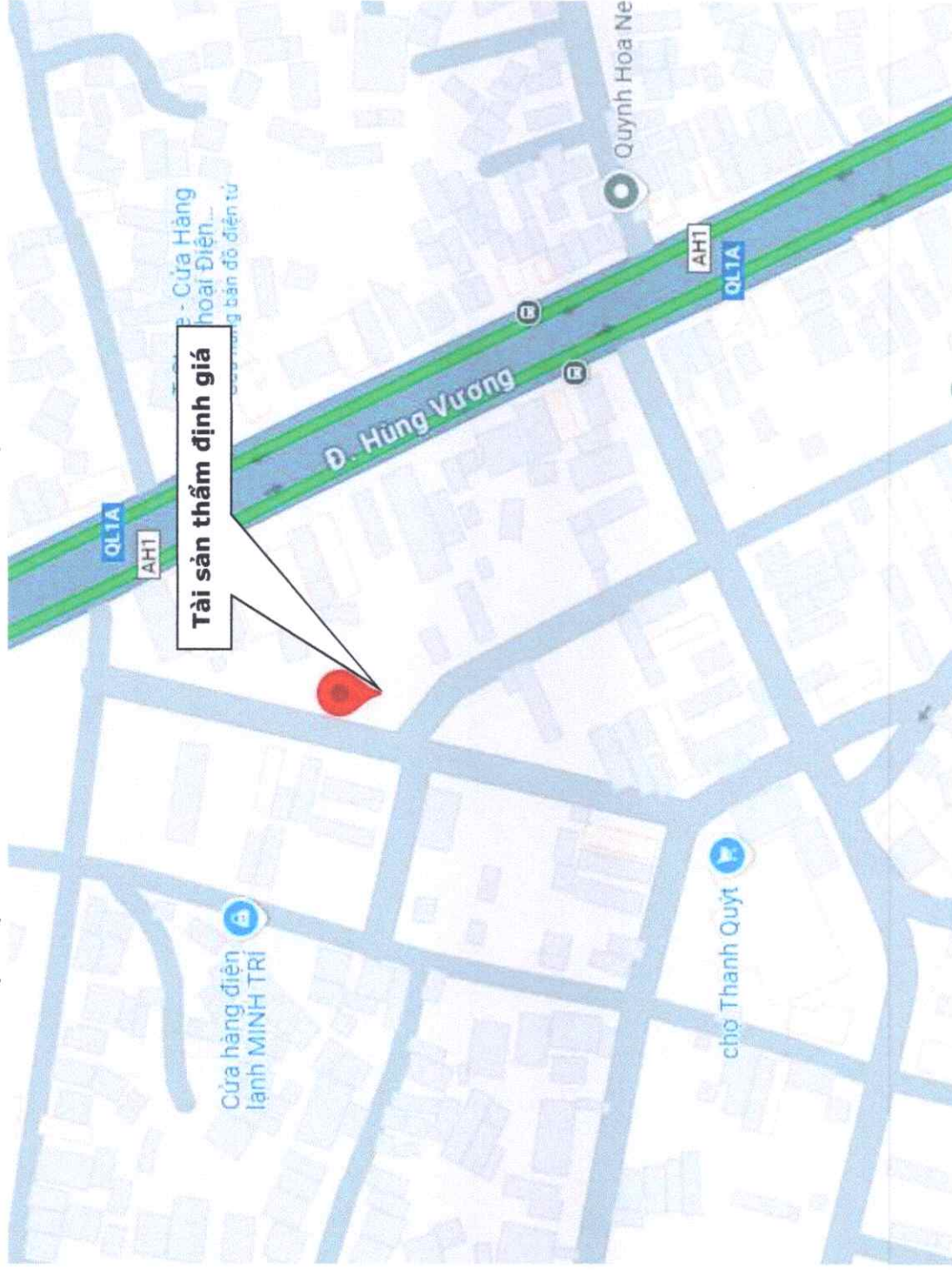
Tọa độ thửa đất số 027-13: 15.927292, 108.229590



Tọa độ thửa đất số 027-14: 15.927331, 108.229562



Tọa độ thửa đất số 027-15: 15.927382, 108.229537



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501
- Tài sản thẩm định giá : - Giá trị quyền sử dụng đất
Thửa đất số 027-13, 027-14, 027-15, tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Địa điểm thẩm định giá :
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	6/1/2025	6/1/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	6/1/2025	6/1/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	6/1/2025	6/1/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	7/1/2025	7/1/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	9/1/2025	9/1/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

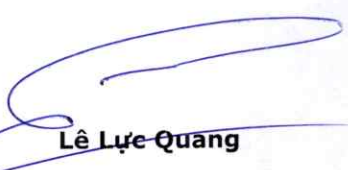
7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 06 tháng 01 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang


Nguyễn Mạnh Hùng

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Tấn Tài

Thẩm định viên: Lê Lực Quang Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 01/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số O27-13, 027-14, 027-15, cùng tờ bản đồ số QH03, địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Khách hàng: Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đầu Tư 501

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc vay vốn

Thời điểm thẩm định: Tháng 01/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 01/2025

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh, chi phí thay thế.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : 3.863.000.000 ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : không.....

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

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

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 3863.000.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Khanh - 0964519824

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.611 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1611 triệu đồng/thửa hoặc 12,888 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 08-04; thửa đất số: 02H03; diện tích: 125 m².

- Địa chỉ thửa đất (2): KDC Đại Chánh Tây, Điện Biên, Q Nam

- Kích thước mặt tiền: 7 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒ hình bình hành ☐ hình vuông ☐ hình thang xuôi ☐ hình thang ngược ☐ hình đa giác ☐ hình chữ L ☐ hình khác ☐

- Mục đích sử dụng đất: ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 300 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 100 m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10m (bê tông) m; cấp đường: nhỏ; kết cấu mặt đường: nhỏ; tiếp giáp với mặt đường: nội bộ KDC

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: không

+ Hạ tầng không gian: không

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: không

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: không

+ Hạ tầng môi trường: không

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 06 tháng 01 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Lục Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Ngô Phú - 0906 099 108

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 6/2014

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.125 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.125 triệu đồng/thửa hoặc 13.235 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 85 m².

- Địa chỉ thửa đất (2): KAC Điện Thắng Trung, Điện Biên, Q. Nam

- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒ hình bình hành ☐ hình vuông ☐ hình thang xuôi ☐ hình thang ngược ☐ hình đa giác ☐ hình chữ L ☐ hình khác ☐

- Mục đích sử dụng đất: ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 300 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 100 m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10m (khu vực cũ) m; cấp đường: nhỏ; kết cấu mặt đường: nhỏ; tiếp giáp với mặt đường: nhỏ, bìa KAC

+ Điều kiện về cấp thoát nước: không

+ Điều kiện về cấp điện: không

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: không

+ Hạ tầng không gian: không

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: không

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: không

+ Hạ tầng môi trường: không

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: không

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 06 tháng 01 năm 2019

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Minh Tú - 0979 696 993

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.350 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.350 triệu đồng/thửa hoặc 13,235 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 102 m²

- Địa chỉ thửa đất (2): KDC Đền Cháy Trọ, Đền Bàn, Q. Nam

- Kích thước mặt tiền: 4,5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: ONT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 300 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 100 m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10m (lê lộ) m; cấp đường: nhỏ; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: hà nội KDC

+ Điều kiện về cấp thoát nước: 70%

+ Điều kiện về cấp điện: 70%

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Pha

+ Hạ tầng không gian: khả

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: khả

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Pha

+ Hạ tầng môi trường: khả

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 06 tháng 01 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Đức Quang

NHÀ TỐT

Bất động sản

ĐĂNG TIN

Danh mục

Nhà Tốt » Mua bán Đất » Mua bán Đất Quảng Nam » Mua bán Đất Thị xã Điện Bàn » Đất sổ đỏ 125m2, đường

Tin đăng đã hết hạn

Thông tin mang tính tham khảo và bạn không thể liên hệ với người bán. Bạn hãy tham khảo thêm các tin đăng tương tự khác dưới đây nhé!

6. Ghi chú:

Thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ số 28/VPĐK do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Điện Bàn xác lập ngày 30/01/2018.

1/3

Đất sổ đỏ 125m2, đường nhựa 6m, chợ Thanh Quýt

Đất thổ cư

1,79 tỷ · 14,32 triệu/m² · 125 m²

6m, Xã Điện Thắng Trung, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam

Cập nhật 1 tháng trước

Đặc điểm bất động sản

Giá/m²	14,32 triệu/m²
Hướng cửa chính	Tây Nam
Giấy tờ pháp lý	Đã có sổ
Loại hình đất	Đất thổ cư
Chiều ngang	7 m
Chiều dài	18 m

Xem thêm

Mô tả chi tiết

SĐT Liên hệ:

Sao chép

Cần bán lô đất khu phố chợ Thanh Quýt

Số hồng

- Ngang 7m dài 18m

Đường nhựa 6m, vỉa hè 2m

Nhìn ra khuôn viên thể thao mát mẻ

Sát chợ Thanh Quýt và quốc lộ 1A, xung quanh đầy đủ tiện ích (trường học các cấp, chợ, trạm y tế, ủy ban...)

- Tiện mua ở, làm nhà cho thuê, kho xưởng
Ai có đất khu phố chợ thì gửi mình bán nhé.

Thu gọn

Xem trên bản đồ



Gói vay tham khảo

NHÀ TỐT x FINA

Nhà Tốt giúp tính toán và tiếp cận các khoản vay mua nhà từ nhiều ngân hàng đối tác, phù hợp với từng nhu cầu riêng biệt của mỗi cá nhân. [Tìm hiểu thêm](#)

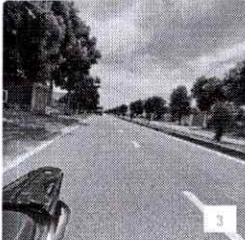
Xem chi tiết

Tin đăng tương tự



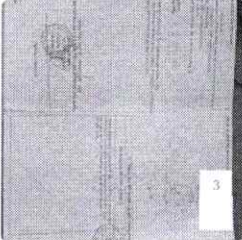
Bán đất đường 33m Trần Phú, Điện Thắng Trung,...
Đất thổ cư
2,55 tỷ 17 tr/m² 150 m²

Xã Điện Thắng Trung
2 tuần trước



Bán đất 33 Điện thắng trung Đường Vành Đai Đ...
Đất nền dự án
2,2 tỷ 15 tr/m² 150 m²

Xã Điện Thắng Trung
hôm qua



Đất điện thắng trung
Đất thổ cư
680 triệu 8,3 tr/m² 82 m²

Xã Điện Thắng Trung
2 tháng trước



Bán lô đất ở thôn Thanh Quyết 2, 208m2 hướng...
Đất thổ cư
1,45 tỷ 7 tr/m² 208 m²

Xã Điện Thắng Trung
2 tháng trước



Bán lô đất vườn cắt ra sạch sẽ không mồ mã...
Đất thổ cư
668 triệu 6,1 tr/m² 110 m²

Xã Điện Thắng Trung
6 ngày trước



BÁN NHANH L TIỀN CHỢ-KHU
Đất thổ cư
1,99 tỷ 20 tr/m²

Xã Điện Thắng Tru
1 tuần trước



Xem thêm

TÌM BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ỨNG DỤNG CHỢ TỐT



VỀ NHÀ TỐT

- Về Nhà Tốt
- Quy chế hoạt động sàn
- Chính sách bảo mật
- Giải quyết tranh chấp
- Điều khoản sử dụng

Liên kết



Chứng nhận

NHÀ TỐT

Bất động sản

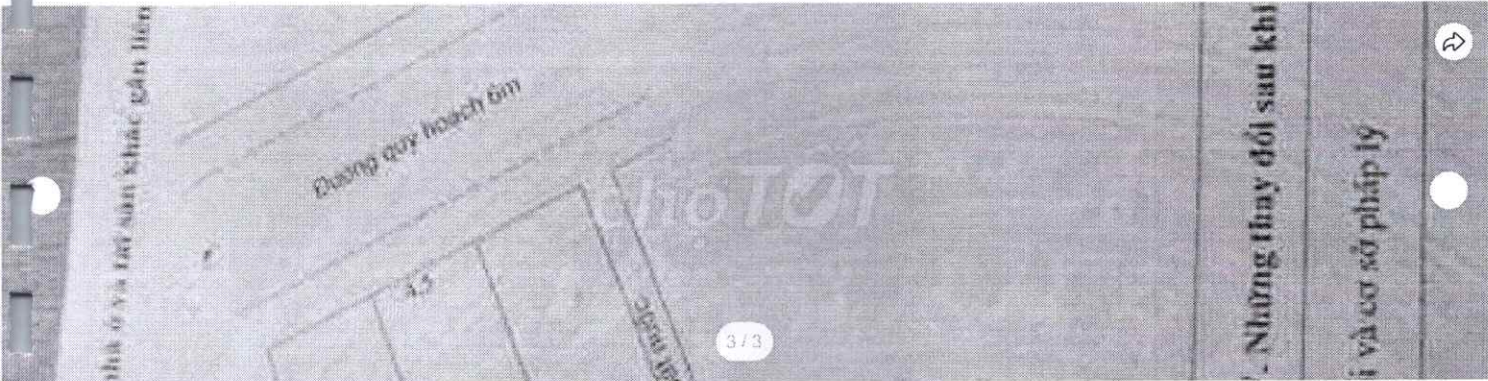
ĐĂNG TIN

Danh mục

Nhà Tốt » Mua bán Đất » Mua bán Đất Quảng Nam » Mua bán Đất Thị xã Điện Bàn » Bán Đất 102m2 Khu Phố

Tin đăng đã hết hạn

Thông tin mang tính tham khảo và bạn không thể liên hệ với người bán. Bạn hãy tham khảo thêm các tin đăng tương tự khác dưới đây nhé!



Bán Đất 102m2 Khu Phố Chợ Thanh Quýt Diện

Đất thổ cư

1,5 tỷ · 14,71 triệu/m² · 102 m²

Thanh Quýt, Xã Điện Thắng Trung, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam

Dự Án: Đang cập nhật

Cập nhật 1 tháng trước

Đặc điểm bất động sản

Giá/m²	14,71 triệu/m²
Giấy tờ pháp lý	Đang chờ sổ
Loại hình đất	Đất thổ cư
Chiều ngang	4.5 m
Chiều dài	22.7 m
Diện tích đất	102 m²

Mô tả chi tiết

SĐT Liên hệ: 097969 ***

Hiện SĐT

HÀNG HỘT SẠP HÀM HƠN NỬA TỶ GIÁ BÁN NHANH TRONG 5 NGÀY - LÔ ĐẤT NGAY CHỢ THANH QUÝT, ĐIỆN THẮNG TRUNG, SÁT QUỐC LỘ, ĐƯỜNG 6M, VĨA HÉ, DIỆN TÍCH 102M2. VUÔNG VẮN

Xem trên bản đồ



Gói vay tham khảo

NHÀ TỐT x FINA

Nhà Tốt giúp tính toán và tiếp cận các khoản vay mua nhà từ nhiều ngân hàng đối tác, phù hợp với từng nhu cầu riêng biệt của mỗi cá nhân. Tìm hiểu thêm

Xem chi tiết

Tin đăng tương tự

3 Bán đất đường 33m Trần Phú, Điện Thắng Trung,... Đất thổ cư 2,55 tỷ 17 tr/m² 150 m² Xã Điện Thắng Trung 2 tuần trước ♡	4 BÁN NHANH LÔ ĐẤT MẶT TIỀN CHỢ-KHU PHỐ CH... Đất thổ cư 1,99 tỷ 20 tr/m² 100 m² Xã Điện Thắng Trung 1 tuần trước ♡	3 Đất điện thắng trung Đất thổ cư 680 triệu 8,3 tr/m² 82 m² Xã Điện Thắng Trung 2 tháng trước ♡	3 Bán đất 33 Điện thắng trung Đường Vành Đai Đ... Đất nền dự án 2,2 tỷ 15 tr/m² 150 m² Xã Điện Thắng Trung hôm qua ♡	3 Bán đất đường 33m Trần Phú, Điện Thắng Trung,... Đất thổ cư 2,55 tỷ 17 tr/m² 150 m² Xã Điện Thắng Trung 1 tuần trước ♡	3 Bán lô đất ở th Quýt 2, 208m2 Đất thổ cư 1,45 tỷ 7 tr/m² Xã Điện Thắng Tru 2 tháng trước ♡
--	---	---	--	--	--

Xem thêm

TÌM BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ỨNG DỤNG CHỢ TỐT



VỀ NHÀ TỐT

- Về Nhà Tốt
- Quy chế hoạt động sàn
- Chính sách bảo mật
- Giải quyết tranh chấp
- Điều khoản sử dụng

Liên kết



Chứng nhận





Chi tiết tin đăng



Xem tất cả ảnh (3)

BÁN ĐẤT CHỢ THANH QUÍT GẦN QUỐC LỘ

X. Điện Thắng Trung, Tx. Điện Bàn, T. Quảng Nam

Ngày đăng: 11/06/2024

Giá bán
1,25 tỷ
14,71 Trilieu/m²

Diện tích
85 m²

Phong ngu
PN

↩ Chia sẻ tin

T
Trương Ngọc Phương
Bán giá 1,25 tỷ

☎ 0906 099 108

Thông tin mô tả

Cần tiền bán gấp lô đất ngay cổng chợ Thanh Quít

Diện tích : 5 x 16,5

Hướng Đông Nam mát mẻ

Đường Quy Hoạch 8m5

Gần quốc lộ - gần chợ - Thuận tiện kinh doanh buôn bán

Giá 1 tỷ 250

Thông số bất động sản

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 LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CHI NHÁNH 501.1 TRÚC THUỘC CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501

Giấy CNĐKHCN số: 0401323872-001 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch
và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp đăng ký lần đầu ngày 17/02/2017

Địa chỉ: Khối 4, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

CK 480466

II- Tờn đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Tờn đất:
a) Tờn đất (b) số: 027-13, tờ bản đồ số: QH03
b) Địa chỉ: KDC phố chợ Điện Thắng Trung, xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
c) Diện tích: 100,0 m²
(bằng chữ: Một trăm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT)
f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 17 tháng 01 năm 2068. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phân lô được sử dụng lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2. Nhà ở: -/-
3. Công trình xây dựng khác: -/-
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
5. Cây lâu năm: -/-
6. Ghi chú:
Thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ số 41/VPPĐK do Chủ nhiệm Văn phòng Đăng ký đất đai Điện Bàn xác lập ngày 30/01/2018.

Quảng Nam, ngày 08 tháng 02 năm 2018
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Huỳnh Khánh Toàn

Số vào sổ cấp GCN: CT. 17909

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

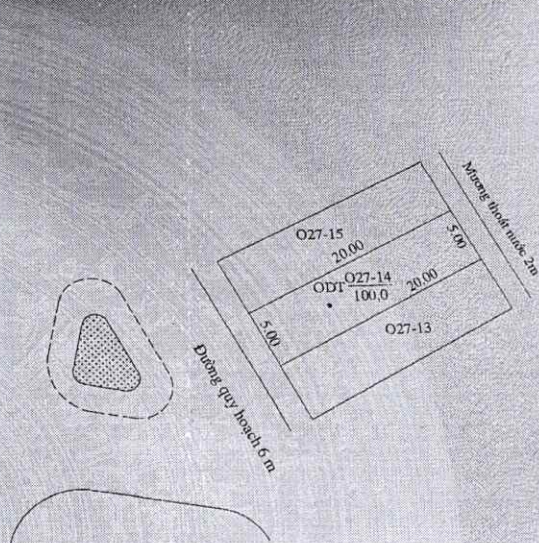
Thửa đất số: 027-13 Tờ bản đồ số: QH03
Số phát hành GCN: CK 480466 Số vào sổ cấp GCN: CT 17909

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thẻ chấp tổng quyền sử dụng đất tại Qũy Đất tư Phát triển Quảng Nam, địa chỉ trụ sở số: 90 Phan Bội Châu, phường Tầm Kỳ, tỉnh Quảng Nam, theo hồ sơ số TC.10/Trang số 03, Quyền số 01. Số tiếp nhận hồ sơ đăng ký thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất năm 2020. Các bên tham gia họp đồng tự chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước về giá trị tài sản thẻ chấp.	Ngày 15/01/2020 GIÁM ĐỐC Phạm Công Chung
Xóa nội dung đăng ký thẻ chấp ngày 15/01/2020 theo hồ sơ số 000194.XC.001.	Ngày 06/01/2025 GIÁM ĐỐC Phạm Công Chung

Trang bổ sung số: 01

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

ất ở



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

theo Giấy chứng nhận này có trạng bổ sung số 01.
Người được cấp Giấy chứng nhận được cấp sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung nội dung nội dung nêu trong Giấy chứng nhận, thì bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải kê khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



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

*Người được cấp giấy chứng nhận không được tạo điều kiện cho thuê lại hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền xây dựng công trình kiến trúc trên đất.



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
CHI NHÁNH 501.1 THUỘC CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 501
 Giấy CNĐKĐCN số: 0401323872-001 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp đăng ký lần đầu ngày 17/02/2017
 Địa chỉ: Khối 4, phường Vĩnh Điện, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

CK 480468

15/20

II. Thông tin về thửa đất và tài sản gắn liền với đất

- Thửa đất:
 - Thửa đất (hà) số: 027-15, thửa đất số: QH03
 - Hệ tọa độ: KDC phố chợ Điện Thăng Trung, xã Điện Thăng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
 - Diện tích: 10.31 m²
(Bằng chữ: Một trâm một vuông)
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn (ONT)
 - Thời hạn sử dụng: Đến ngày 17 tháng 01 năm 2068. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở phải là được sử dụng lâu dài
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Nhà ở: /
- Công trình xây dựng khác: /
- Mang sản xuất là rừng nông: /
- Cây lâu năm: /
- Ghi chú:
 Thửa đất được xác định theo Trích lục bản đồ số 39/VPĐK do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Điện Bàn xác lập ngày 30/01/2018.

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



Quảng Nam, ngày 05 tháng 02 năm 2018
T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

PHÓ CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
 Huỳnh Khánh Tuấn

Số vào sổ cấp GCN: CT 17344

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

16/20



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc giờ ngày tháng năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Ông: Nguyễn Đức Duy

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Lê Đình Nam

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Tại: Điện Thắng Trung, Điện Biên, Quảng Nam

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

1. Thửa đất số 027-13, tờ bản đồ số 843
Địa chỉ: Nhà phố Điện Thắng Trung, Xã Điện Thắng Trung, Điện Biên, Quảng Nam
Diện tích: 100m²
Hiện thực sử dụng: đang xây

Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn

Hiện trạng: đất ở vùng ven đô

Công trình trên đất: không

2. Thời hạn sử dụng: 027-14, từ ban đầu đến 02/03

Diện tích: 100m² hiện trạng sử dụng rừng

Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn

Hiện trạng: đất ở vùng ven đô

Công trình trên đất: không

3. Thời hạn sử dụng: 027-15, từ ban đầu đến 02/03

Diện tích: 100m²

Hiện trạng sử dụng: rừng

Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn

Hiện trạng: đất ở vùng ven đô

Công trình trên đất: không

Ban tài sản lâm nghiệp, tiếp quản diện tích 7,5 ha

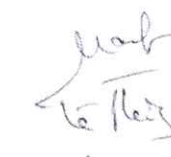
Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc giờ cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TDG Sài Gòn


Nguyễn Đức Nguyên

Khách hàng


Trần Văn Hùng
