- **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.107 (**Số hợp đồng**: Đ.112/25/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng**
- **Địa chỉ:** Số 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: Thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam
- **Ngày phát hành chứng thư**: 11/04/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/Đ.107

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.112/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.107 ngày 11/04/2025 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.107 ngày 11/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Địa chỉ : Số 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Đại diện : Ông Đoàn Phúc Chức vụ: Phó 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 132 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 09/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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

CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

8. 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 132, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.**	**450,00**		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	450,00	62.656.000	28.195.200.000
2	**Thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng**			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	90,00	65.322.000	5.878.980.000
3	**Thửa đất số 365/1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	261,00	10.458.000	2.729.538.000
3.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	103,48		410.594.155
4	**Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khu phố Ngọc Vinh, Phường Điện Ngọc, Thị xã Đường Bàn, Tỉnh Quảng Nam**	**991,00**		
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	686,00	19.922.000	13.666.492.000
4.2	Giá trị quyền sử dụng đất ODT nằm trong HLGT được công nhận	305,00	19.922.000	6.076.210.000
4.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	307,80		907.918.793
Tổng giá trị (VND)				**57.864.932.947**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **57.865.000.000 VND.**

***Bằng chữ*: Năm mươi bảy tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu đồng.**

9. 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 (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

10. 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.112/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới/HLGT, Saigon PA tạm tính theo đơn giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/Đ.107 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**
Nguyễn Thị Hoài Thu	Lý Hoàng Phúc

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/Đ.107

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 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@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.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: Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Địa chỉ : Số 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Đại diện : Ông Trần Ngọc Doanh Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 132 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 09/04/2025.

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 số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Quyết định 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ngày 20/12/2019.
- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung 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 ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ngày 20/12/2023.
- 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.112/25/SaigonPA/HĐ ngày 11/04/2025ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 758505, số vào sổ cấp GCN: CTs 61213 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/03/2015.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BE 778180 do Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 25/07/2011.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CQ 402104 có số vào sổ cấp GCN : CS 006500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 01/07/2019.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CC 885477 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20/05/2016.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp kiệt ra đường Mai Thúc Lân (đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m); vị trí tài sản cách đường Châu Thị Vĩnh Tế khoảng 50m, cách đường Trần Khánh Dư khoảng 80m, cách đường Mai Thúc Lân khoảng 170m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 450m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Chiều rộng mặt tiền: 11,8m.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Trần Hữu Dực (đường nội bộ nhựa rộng khoảng 15m); vị trí tài sản cách đường Trường Sa khoảng 90m, cách đường Võ Quý Huân khoảng 170m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 90m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Chiều rộng mặt tiền: 5m.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng.

3.3. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp kiệt đường Phạm Như Xương (đường bê tông rộng khoảng 5m có lối vào rộng khoảng 3m); vị trí tài sản cách đường Phạm Như Xương khoảng 130m, cách giao lộ đường Trần Hưng Đạo – đường Lê Đình – đường Phạm Như Xương 550m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 261,0m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Chiều rộng mặt tiền: 12,5m.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng.

3.3.3. Công trình xây dựng trên đất

❖ Qua khảo sát hiện trạng thực tế, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng thể hiện trong giấy chứng nhận:

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng theo kích thước trên GCN: 103,48m^2.
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái ngói.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
  + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, nhà đã qua sử dụng.
  + Tường sơn nước một vài chỗ bong tróc nhẹ.
  + Nền sàn ở mức khá và mái chưa dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	17	83	8,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	23	77	13,86
Nền,sàn	5	18	82	4,1
Kết cấu dỡ mái	9	22	78	7,02
Mái	17	25	75	12,75
Tổng cộng	59			46,03
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				78,02%

3.4. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có mặt trước tiếp giáp đường đường Phạm Như Xương (đường nhựa rộng khoảng 7m chưa bao gồm lề/vỉa hè) và mặt hông tiếp giáp lối đi tự mở rộng khoảng 2m; vị trí tài sản cách đường Mai Đăng Chơn khoảng 1,2km, cách giao lộ đường Trần Hưng Đạo – đường Lê Đình – đường Phạm Như Xương 350m.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 991,0m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Chiều rộng mặt tiền: 25m.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình xây dựng.

3.4.3. Công trình xây dựng trên đất

❖ Qua khảo sát hiện trạng thực tế, công trình xây dựng trên đất có thay đổi với hiện trạng thể hiện trong giấy chứng nhận (đã xây dựng thêm phần mái che phía trước) chưa được công nhận quyền sở hữu trên GCN. Do đó, Saigon PA xác định giá trị phần công trình này theo diện tích được công nhận quyền sử dụng/quyền sở hữu trên giấy chứng nhận:

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng theo kích thước trên GCN: 308,7m^2.
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái ngói.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
  + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức trung bình, nhà đã qua sử dụng.
  + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc, sơn tường dính nhiều vết bẩn.
  + Nền sàn ở mức cũ và mái có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	37	63	6,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	42	58	10,44
Nền,sàn	5	40	60	3
Kết cấu dỡ mái	9	43	57	5,13
Mái	17	45	55	9,35
Tổng cộng	59			34,22
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				58,00%

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 các 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 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: Các khu vực thẩm định giá có dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế tương đối phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 132 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, 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 03/2025	Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Kiệt ra đường Mai Thúc Lân, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Kiệt ra đường Mai Thúc Lân, phường Mỹ An, quận Sơn Trà Đà Nẵng	Kiệt ra đường Châu Thị Vĩnh Tế, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Kiệt ra đường Nguyễn Văn Thoại, phường Hải Đông, quận Sơn Trà Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	11,80m	8,30m	7,10m	4,28m
7	Quy mô diện tích	450,00m2	160,0m2	180,0m2	74,7m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 4,5-5,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		12.800.000.000	14.900.000.000	5.750.000.000
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)		12.160.000.000	14.602.000.000	5.462.500.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà cấp 4 đã cũ	Nhà 1 trệt + 2 lầu	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	378,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	2.546.546.688	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		76.000.000	66.975.000	73.126.000
18	Thông tin tham chiếu		Chị Trinh 0906741337	Tina 0943499868	Oanh Nguyễn 0905.789.956

❖ **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/m²)		76.000.000	66.975.000	73.126.000
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		76.000.000	66.975.000	73.126.000
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		76.000.000	66.975.000	73.126.000
3	Vị trí	Kiệt ra đường Mai Thúc Lân, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Kiệt ra đường Mai Thúc Lân, phường Mỹ An, quận Sơn Trà Đà Nẵng	Kiệt ra đường Châu Thị Vĩnh Tế, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Kiệt ra đường Nguyễn Văn Thoại, phường Hải Đông, quận Sơn Trà Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		76.000.000	66.975.000	73.126.000
4	Chiều rộng mặt tiền	11,80m	8,30m	7,10m	4,28m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*1,75%*	*2,35%*	*3,76%*
	Mức điều chỉnh		1.330.000	1.573.913	2.749.538
	Giá trị sau điều chỉnh		77.330.000	68.548.913	75.875.538
5	Quy mô diện tích	450,00m2	160,0m2	180,0m2	74,7m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-14,50%*	*-13,50%*	*-18,77%*
	Mức điều chỉnh		-11.020.000	-9.041.625	-13.725.750
	Giá trị sau điều chỉnh		66.310.000	59.507.288	62.149.787

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa rộng khoảng 4,5-5,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m	Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		66.310.000	59.507.288	62.149.787
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		66.310.000	59.507.288	62.149.787
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		66.310.000	59.507.288	62.149.787
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		66.310.000	59.507.288	62.149.787
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		62.655.692		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6%	-5%	-1%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**62.656.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.350.000	10.615.538	16.475.288
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		1,8% - 14,5%	2,4% - 13,5%	3,8% - 18,8%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-9.690.000	-7.467.713	-10.976.213

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

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

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 11,8m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 8,3m; 7,1m; 4,28m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 1,75%; 2,35%; 3,76% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 450,0m². Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 160,0m²; 180,0m²; 74,7m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 14,5%; 13,5%; 18,77% 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 **62.656.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị là 450m²:

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá

= 450m² x 62.656.000 VND/m²

= 28.195.200.000 VND.

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, 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		Rang bán tháng 03/2025	Rang bán tháng 03/2025	Rang bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực và Bùi Quốc Khái,Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	5,00m	11,50m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	90,00m2	212,6m2	90,0m2	90,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nội bộ nhựa	Đường nội bộ nhựa	Đường nội bộ nhựa	Đường nội bộ nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		15.000.000.000	6.000.000.000	5.600.000.000
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)		14.950.000.000	5.950.000.000	5.550.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		70.320.000	66.111.000	61.667.000
16	Thông tin tham chiếu		Hùng Long 0935965066	Hoàng Việt 0935405006	Chị Thái 0901319109

❖ **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/m²)		70.320.000	66.111.000	61.667.000
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		70.320.000	66.111.000	61.667.000
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		70.320.000	66.111.000	61.667.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực và Bùi Quốc Khái,Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		-7.032.000	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		63.288.000	66.111.000	61.667.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	11,50m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-3,25%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		-2.285.400	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		61.002.600	66.111.000	61.667.000
5	Quy mô diện tích	90,00m2	212,6m2	90,0m2	90,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*10,22%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		7.186.704	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		68.189.304	66.111.000	61.667.000
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nội bộ nhựa	Đường nội bộ nhựa	Đường nội bộ nhựa	Đường nội bộ nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		68.189.304	66.111.000	61.667.000

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		68.189.304	66.111.000	61.667.000
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		68.189.304	66.111.000	61.667.000
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		68.189.304	66.111.000	61.667.000
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		65.322.435		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4%	1%	-6%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**65.322.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		16.504.104	0	0
	Số lần điều chỉnh		3	0	0
	Biên độ điều chỉnh		3,3% - 10,2%	0,0%	0,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.130.696	0	0

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

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

- *Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp đường Trần Hữu Dực. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có mặt trước tiếp giáp đường Trần Hữu Dục và mặt hông tiếp giáp đường Bùi Quốc Khái lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10% về yếu tố vị trí.*
- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 5m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền là 11,5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 3,25% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*

- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 90,0m². Trong khi đó tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 212,6m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10,22% 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 **65.322.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị là 90m²:

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 90m² x 65.322.000 VND/m²
= 5.878.980.000 VND.

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

6.2.3.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

❖ **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		Rang bán tháng 12/2024	Rang bán tháng 10/2024	Rang bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
6	Chiều rộng mặt tiền	12,50m	7,0m	5,0m	4,0m
7	Quy mô diện tích	261,00m2	140,0m2	76,0m2	132,0m2

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông khoảng 5m có lối vào rộng khoảng 3m	Đường bê tông khoảng 3-3,5m	Đường bê tông khoảng 3-3,5m	Đường bê tông khoảng 3-3,5m
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		1.370.000.000	850.000.000	1.650.000.000
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)		1.342.600.000	833.000.000	1.617.000.000
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		9.590.000	10.961.000	12.250.000
15	Thông tin tham chiếu		Em Diễm 0932424218	Nhiêu Phan 0396866625	Hoàng Thị thúy nga 0995.648.074

❖ **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)		9.590.000	10.961.000	12.250.000
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		9.590.000	10.961.000	12.250.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá trị sau điều chỉnh		9.590.000	10.961.000	12.250.000
3	Vị trí	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam	Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		9.590.000	10.961.000	12.250.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,50m	7,0m	5,0m	4,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*2,20%*	*3,00%*	*3,40%*
	Mức điều chỉnh		210.980	328.830	416.500
	Giá trị sau điều chỉnh		9.800.980	11.289.830	12.666.500
5	Quy mô diện tích	261,00m2	140,0m2	76,0m2	132,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-6,05%*	*-9,25%*	*-6,45%*
	Mức điều chỉnh		-580.195	-1.013.893	-790.125
	Giá trị sau điều chỉnh		9.220.785	10.275.938	11.876.375
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông khoảng 5m có lối vào rộng khoảng 3m	Đường bê tông khoảng 3-3,5m	Đường bê tông khoảng 3-3,5m	Đường bê tông khoảng 3-3,5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		9.220.785	10.275.938	11.876.375
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		9.220.785	10.275.938	11.876.375
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		9.220.785	10.275.938	11.876.375
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		9.220.785	10.275.938	11.876.375
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		10.457.699		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-12%	-2%	14%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**10.458.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		791.175	1.342.723	1.206.625
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,2% - 6,1%	3,0% - 9,3%	3,4% - 6,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-369.215	-685.063	-373.625

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

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

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 12,5m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7,0m; 5,0m; 4,0m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 2,2%; 3%; 3,4% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 261,0m². Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 140,0m²; 76,0m²; 132,0m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 6,05%; 9,25%; 6,45% 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 **10.458.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị là 261m²:

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá

= 261m2 x 10.458.000 VND/m2

= 2.729.538.000 VND.

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

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

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

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m^2) x Đơn giá xây dựng (VND/m^2) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m^2)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	103,48	78,02%	5.085.696	410.594.155

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

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

6.2.4.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

❖ **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		Rang bán tháng 09/2024	Rang bán tháng 02/2025	Rang bán tháng 02/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam
6	Chiều rộng mặt tiền	25,00m	10,0m	5,0m	7,0m
7	Quy mô diện tích	991,00m2	490,0m2	117,0m2	189,0m2
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa và lối đi tự mở khoảng 2m	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		9.000.000.000	4.100.000.000	3.780.000.000
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)		8.950.000.000	4.050.000.000	3.730.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		0	Nhà 2 tầng	0
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	220,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	1.296.852.480	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		18.265.000	23.531.000	19.735.000
18	Thông tin tham chiếu		Trần Ngọc Cường 0834464618	King Nguyễn 0905739442	Lê Bá Phong 0905169989

❖ **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)		18.265.000	23.531.000	19.735.000
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		18.265.000	23.531.000	19.735.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá trị sau điều chỉnh		18.265.000	23.531.000	19.735.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		18.265.000	23.531.000	19.735.000
4	Chiều rộng mặt tiền	25,0m	10,0m	5,0m	7,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*7,50%*	*10,00%*	*9,00%*
	Mức điều chỉnh		1.369.875	2.353.100	1.776.150
	Giá trị sau điều chỉnh		19.634.875	25.884.100	21.511.150
5	Quy mô diện tích	991,00m2	490,0m2	117,0m2	189,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,02%*	*-17,48%*	*-16,04%*
	Mức điều chỉnh		-1.830.153	-4.113.219	-3.165.494
	Giá trị sau điều chỉnh		17.804.722	21.770.881	18.345.656
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa và lối đi tự mở khoảng 2m	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		*3,00%*	*3,00%*	*3,00%*
	Mức điều chỉnh		547.950	705.930	592.050
	Giá trị sau điều chỉnh		18.352.672	22.476.811	18.937.706
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		18.352.672	22.476.811	18.937.706
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		18.352.672	22.476.811	18.937.706
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		18.352.672	22.476.811	18.937.706
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m^2)		19.922.396		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-8%	13%	-5%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**19.922.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.747.978	7.172.249	5.533.694
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		3,0% - 10,0%	3,0% - 17,5%	3,0% - 16,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		87.672	-1.054.189	-797.294

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

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

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 25m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 10,0m; 5,0m; 7,0m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 7,5%; 10%; 9% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 991,0m². Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 490,0m²; 117,0m²; 189,0m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 10,02%; 17,48%; 16,04% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về yếu cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có mặt trước tiếp giáp đường Phạm Như Xương và mặt hông tiếp giáp lối đi tự mở khoảng 2m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 chỉ có một mặt tiếp giáp đường Phạm Như Xương kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 3% 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, tương ứng là **19.992.000 VND/m²**.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất ở đô thị nằm ngoài hành lang giao thông được công nhận là 686m².

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 686m² x 19.922.000 VND/m²
= 13.666.492.000 VND.

– Tài sản thẩm định có diện tích đất ở đô thị nằm trong hành lang giao thông được công nhận là 305m².

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 305m² x 19.992.000 VND/m²
= 6.076.210.000 VND.

– Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới/HLGT, Saigon PA tạm tính theo đơn giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

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

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

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m^2) x Đơn giá xây dựng (VND/m^2) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m2)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m^2)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	307,8	58%	5.085.696	907.918.793

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
1	**Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.**	**450,00**		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	450,00	62.656.000	28.195.200.000
2	**Thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng**			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	90,00	65.322.000	5.878.980.000
3	**Thửa đất số 365/1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam**			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	261,00	10.458.000	2.729.538.000
3.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	103,48		410.594.155
4	**Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khu phố Ngọc Vinh, Phường Điện Ngọc, Thị xã Đường Bàn, Tỉnh Quảng Nam**	**991,00**		
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	686,00	19.922.000	13.666.492.000
4.2	Giá trị quyền sử dụng đất ODT nằm trong HLGT được công nhận	305,00	19.922.000	6.076.210.000
4.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	307,80		907.918.793
Tổng giá trị (VND)				**57.864.932.947**

Kết luận tổng giá trị tài sản *(làm tròn)*: **57.865.000.000VND.**

***Bằng chữ*: Năm mươi bảy tỷ tám trăm sáu mươi lăm 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 (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư 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.112/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch lộ giới/HLGT, Saigon PA tạm tính theo đơn giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN	**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**
Nguyễn Thị Hoài Thu	Lý Hoàng Phúc

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

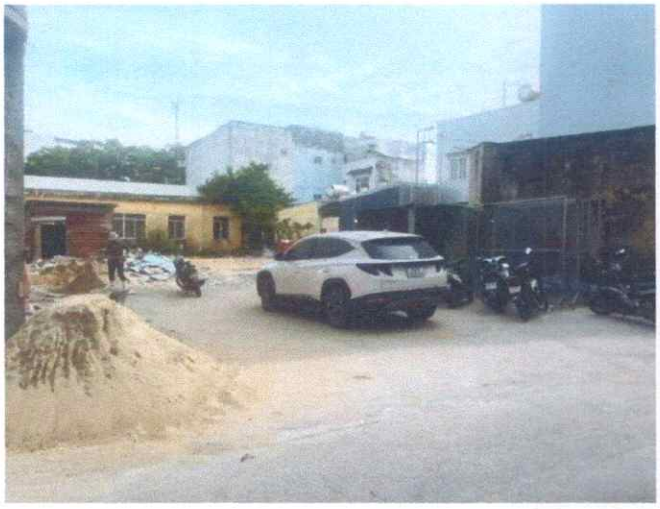
(Thửa đất số 132 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 132)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 132)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 132)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 132)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 71)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 71)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 71)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 71)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 365/1)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 365/1)



Lối vào tài sản thẩm định giá (Thửa 365/1)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 365/1)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 365/1)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 365/1)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 437)



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá (Thửa 437)



Lối đi tự mở rộng khoảng 2m (Thửa 437)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 437)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 437)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá (Thửa 437)

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Thửa đất số 365/1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khu phố Ngọc Vinh, Phường Điện Ngọc, Thị xã Đường Bàn, Tỉnh Quảng 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

BE 778180

a) Thửa đất số: 6; bản đồ 24

b) Địa chỉ: TDC Tân Trà, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng

c) Diện tích: 90,0 m^2, (bằng chữ: Chín mươi phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng 90,0 m^2, chung Không

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: *Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

3. Công trình xây dựng khác: *Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: *Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

5. Cây lâu năm: *Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

6. Ghi chú:

Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính

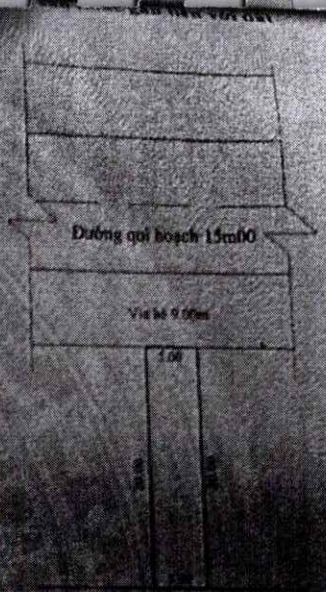
Ngũ Hành Sơn, ngày 27 tháng 7 năm 2016

TM. UBND QUẬN NGŨ HÀNH SƠN

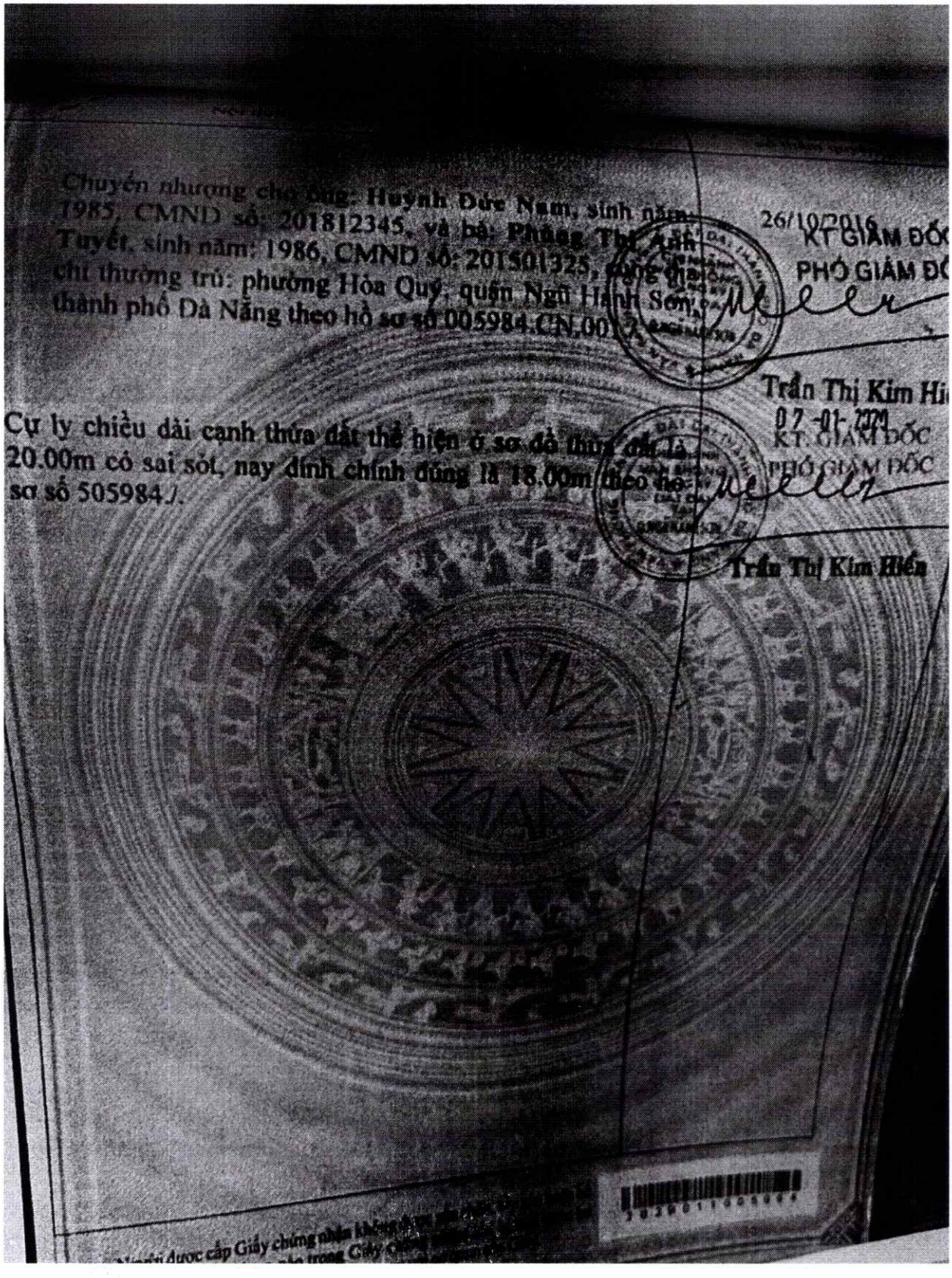
CHỦ TỊCH

Lê Hoàng

Số vào sổ cấp GCN: CH01146



Chuyển nhượng cho Ông [illegible]
CMND số: 201[illegible]
Cư trú tại: [illegible]
Thửa đất số: [illegible]
Địa chỉ thửa đất: [illegible]
Thành [illegible]



Chuyển nhượng cho ông: Huỳnh Đức Nam, sinh năm: 1985, CMND số: 201812345, và bà: Phùng Thị Ánh Tuyết, sinh năm: 1986, CMND số: 201501325, cùng thường chú thường trú: phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo hồ sơ số 005984.CN.001.2

26/10/2016
KT GIÁM ĐỐ
PHÓ GIÁM ĐỐ

Trần Thị Kim Hi
07-01-2021
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thị Kim Hiền

Cự ly chiều dài cạnh thửa đất thể hiện ở sơ đồ thửa đất là 20.00m có sai sót, nay đính chính đúng là 18.00m theo hồ sơ số 505984./.

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 365/1, tờ bản đồ số: 04,

b) Địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

c) Diện tích: 261,0 m^2, Bằng chữ: (Hai trăm sáu mươi mốt mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ,

b) Diện tích xây dựng: 103,48m^2, c) Diện tích sàn: 103,48m^2,

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

đ) Cấp (Hạng): IV, e) Thời hạn sở hữu: -/-,

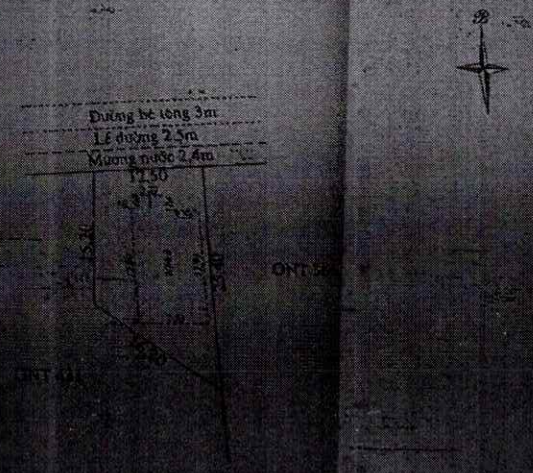
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Thửa đất được xác định theo Trích lục địa chính thửa đất số 370/2019/CNVPĐKĐĐ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn lập ngày 27/05/2019.

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



* Vị trí thửa đất:

Quảng Nam, ngày 31 tháng 7 năm 2019

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NAM

GIÁM ĐỐC

IV. Những nội dung 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
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho: Ông Đỗ Hữu Ngôi, Sinh năm: 1962, Số CMND: 205 606 831 cấp tại Công an tỉnh Quảng Nam. Trú tại: phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Tại thửa đất số 365/1, tờ bản đồ số 04, diện tích 261,0m² (ODT). Theo hợp đồng chuyển nhượng số 2403, quyển số 1 - SCT/P. VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG BÙI PHƯƠNG CHÍ	Ngày 13/12/2019 GIÁM ĐỐC

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

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

2 0 6 0 3 1 0 0 5 5 0 0

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

BẢN SAO

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Ông: Huỳnh Đức Nam
Năm sinh: 1985, CMND số: 201 812 345, cấp tại CA thành phố Đà Nẵng
Địa chỉ thường trú: Phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

Bà: Phùng Thị Ánh Tuyết
Năm sinh: 1986, CMND số: 201 501 325, cấp tại CA thành phố Đà Nẵng
Địa chỉ thường trú: Phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày ... tháng ... năm ...

CQ 402104

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **437** , tờ bản đồ số: **04,**

b) Địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

c) Diện tích: **991** m^2 (Bằng chữ: Chín trăm chín mươi một mét vuông),

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

"2. Nhà ở:/-

a) Loại nhà ở: Nhà riêng lẻ,

b) Diện tích xây dựng: 308,7m^2; c) Diện tích sàn: 308,7 m^2;

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng,

đ) Cấp (hạng) nhà ở: Cấp IV ; h) Thời hạn được sở hữu: -/-

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: 57/2016/TL-CNVPĐKĐĐ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Điện Bàn lập ngày 16/5/2016.
- Hành lang giao thông tính từ tim đường ĐT 603 vào 16,5m. Trong đó đất ở nằm trong HLGT là 305m^2 không được xây dựng cơ bản và trồng cây lâu năm mới.
- Đất cây lâu năm có nguồn gốc từ đất vườn, ao.

Quảng Nam, Ngày 20 tháng 5 năm 2016

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NAM

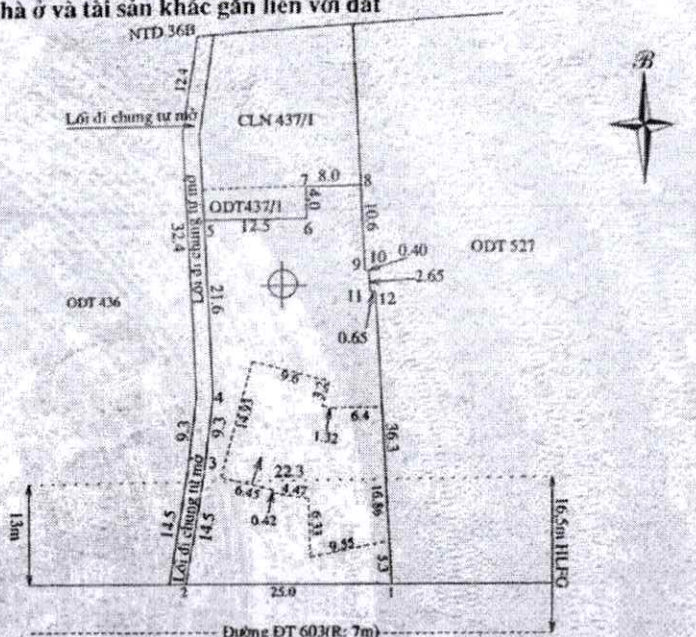
KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Trần Thanh Hà

Số vào sổ cấp GCN: CS03372

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



* Vị trí thửa đất:

* Ranh giới xây dựng: -------

* Ranh giới đất ở: - - - -

IV. Những nội dung 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
. Điều chỉnh CMND của ông Huỳnh Đức Duyệt **thành** CCCD số: 0490 5801 1569, cấp tại Cục cảnh sát QLHC về TTXH.	**Ngày 26/5/2022** PHÓ GIÁM ĐỐC Đoàn Ngọc Vũng

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông: Huỳnh Đức Nam, sinh năm: 1985. Số CMND: 201 812 345. Địa chỉ thường trú: Phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Theo hồ sơ số 03372-TA-1619.	**Ngày 02/6/2022** **GIÁM ĐỐC** CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI ĐIỆN BÀN Trần Thị Ánh Tuyết
Kèm theo GCN này có trang bổ sung số 1	

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

205631600337 2

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

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

Ông: Huỳnh Đức Duyệt

Năm sinh: 1958, CMND số: 200 720 403, cấp tại CA tỉnh Quảng Nam-Đà Nẵng(cũ)

Địa chỉ thường trú: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, TX. Điện Bàn, T. Quảng Nam

CC 885477

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số : 437 Tờ: Bản đồ 04
Số GCN QSD đất : CC 885477 Số vào sổ GCN: CS 03372 Trang bổ sung số : 01

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam CN Hội An theo hồ sơ số **TC.1079.quyển 03./.**	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Ngày 15/06/2016 Bùi Thị Ánh Tuyết
Xóa nội dung thế chấp ngày 15/6/2016 theo hồ sơ số TC.1380.quyển 03./.	KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Ngày 22/6/2016 Trần Ngọc Dũng

Trang bổ sung số : 01

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. **Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :**
   - Khách hàng: Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng
   - Tài sản thẩm định giá:
     + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất tại thửa đất số 132 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
     + Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
     + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dưng trên đất tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
     + Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
   - Địa điểm thẩm định giá:
     + Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
     + TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
     + Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
   - Mục đích thẩm định giá: Phục vụ công tác xử lý nợ
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	09/04/2025	09/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	09/04/2025	09/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	10/04/2025	10/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	10/04/2025	10/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	11/04/2025	11/04/2025

6. **Tổ chức thực hiện :**
   - Tổ thẩm định viên: Nguyễn Thị Hoài Thu, Lý Hoàng Phúc
   - Thẩm định viên: Lê Lực Quang
7. **Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :** .....

Ngày 09 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá | **Ban Giám đốc**

Lý Hoàng Phúc Nguyễn Thị Hoài Thu Lê Lực Quang

TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 11 tháng 04 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Thị Hoài Thu
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 04/2025.....

Tài sản thẩm định:

+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 132 tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
+ Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng.
+ Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 365/1 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
+ Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437 tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

Khách hàng: Agribank chi nhánh Thành phố Đà Nẵng

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc xử lý nợ

Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: .....

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025

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 **: 57.864.932.947☑ VNĐ**
Giá chưa bao gồm : ..... .

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

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

Nội dung bổ sung : ..không.....

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

Pháp lý: ...Đạt.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...Đạt.....

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 ...57.864.932.947 VNĐ.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên	**Kiểm soát viên**
Lê Lực Quang	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 chuyên 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 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Kiệt ra đường Mai Thúc Lân, phường Mỹ An, quận Sơn Trà Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Chị Trinh 0906741337

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12.160.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 76.000.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-mai-thuc-lan-phuong-my-an/b-kiet-2-otto-ngu-hh-son-da-ng-pr41747410

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 160m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Kiệt ra đường Mai Thúc Lân, phường Mỹ An, quận Sơn Trà Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 08,3m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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: Nhà cấp 4 đã cũ Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Hoài Thu Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Kiệt ra đường Nguyễn Văn Thoại, phường Hải Đông, quận Sơn Trà Đà Nẵng
Tên người được điều tra: Oanh Nguyễn 0905.789.956

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.462.500.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 73.126.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: ZALO

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: #REF!
- Địa chỉ thửa đất [2]: Kiệt ra đường Nguyễn Văn Thoại, phường Hải Đông, quận Sơn Trà Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 04,28m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....
- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Hoài Thu Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Kiệt ra đường Châu Thị Vĩnh Tế, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Tên người được điều tra: Tina 0943499868

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 02/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 14.602.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 66.975.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-chau-thi-vinh-te-phuong-my-an/b-khu-thuong-dt-dat-180m-mat-tien-7-1m-so-dep-gia-chi-14-x-ty-pr42151943

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 180m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Kiệt ra đường Châu Thị Vĩnh Tế, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 07,1m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa rộng khoảng 4,5m-5,5m cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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: Nhà 1 trệt + 2 lầu Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 378 m²
-Số tầng
- 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

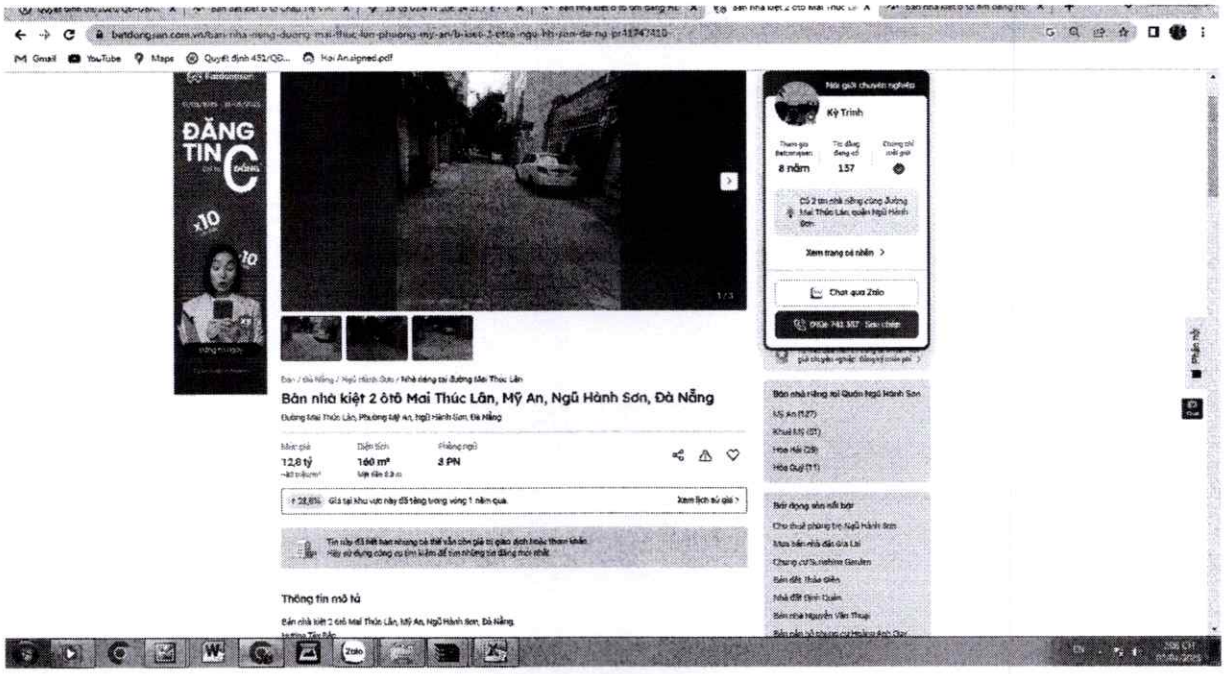
- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □
-Diện tích: ..... Mật độ trồng: ..... Năm trồng .....
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời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

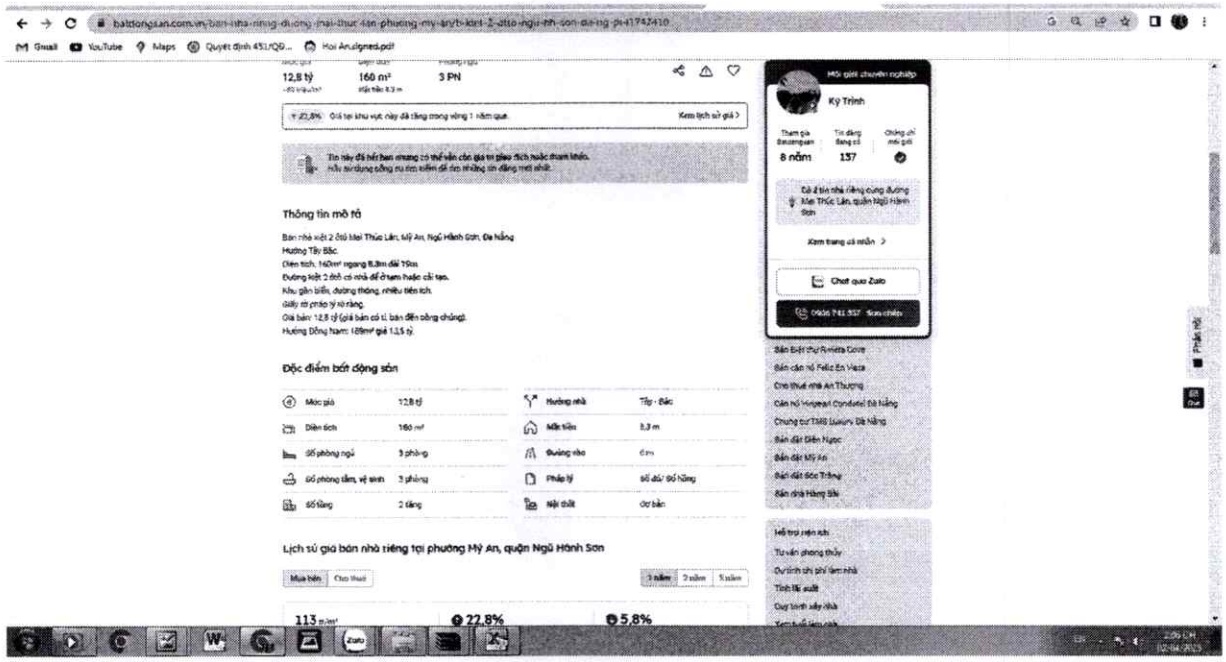
Ngày 10 tháng 04 năm 2025

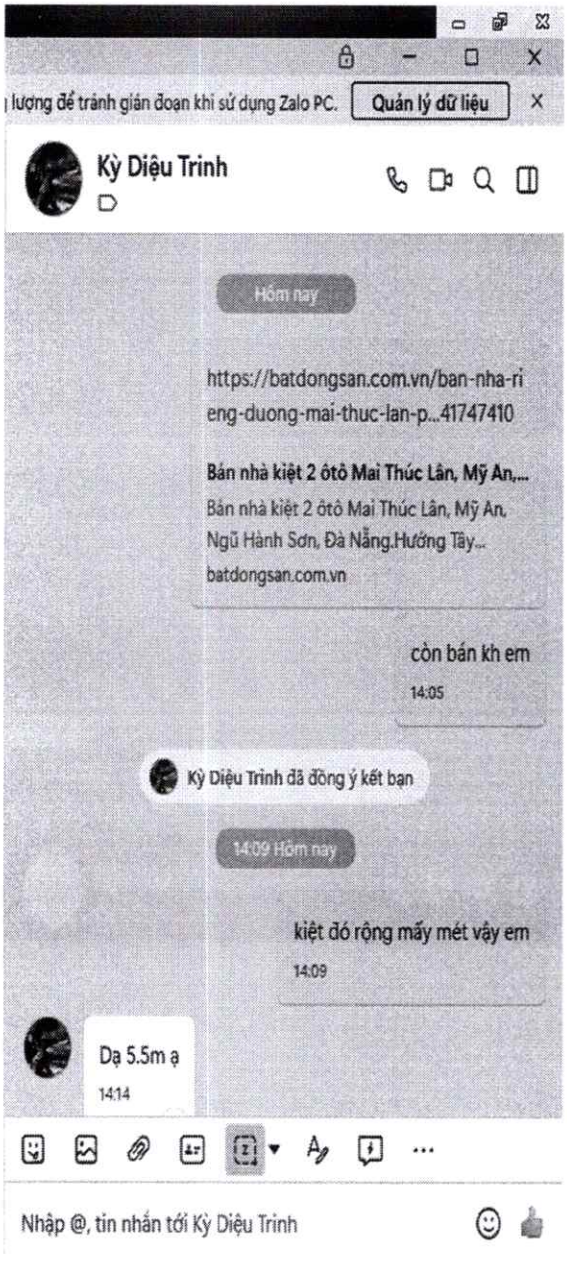
Người điều tra

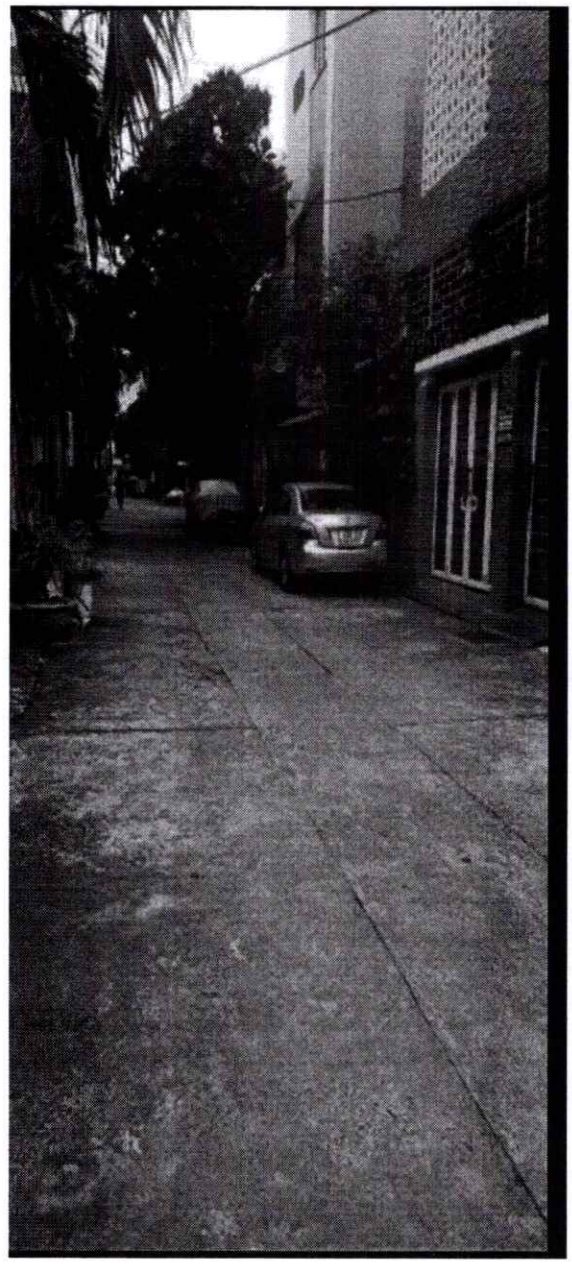
(Ký và ghi rõ họ tên)

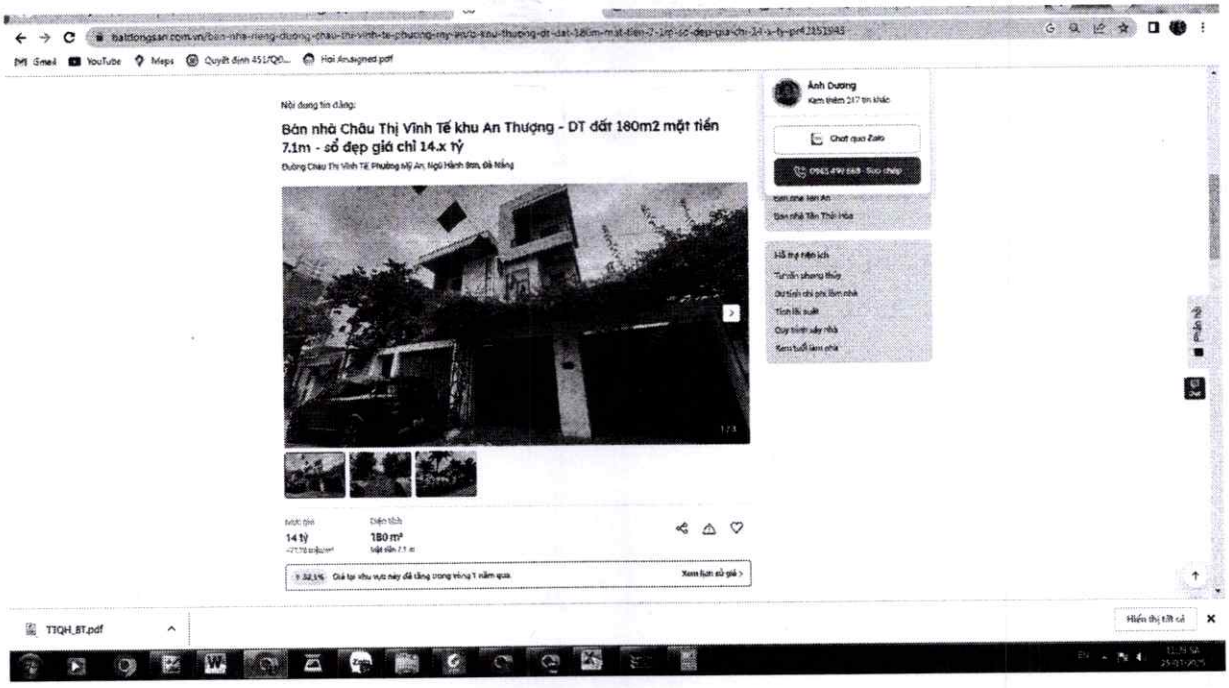
Nguyễn Thị Hoài Thu Lê Lực Quang

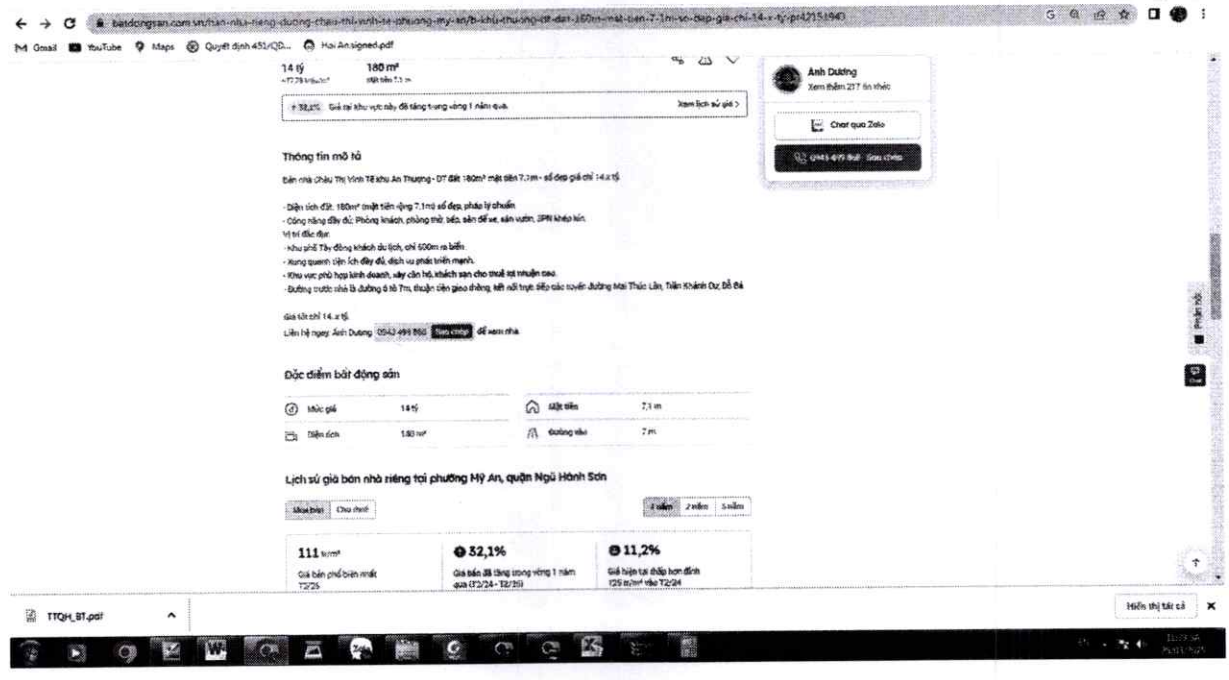

batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-mai-thuc-lan-phuong-my-an-b-kiet-2-otto-ngu-hh-son-da-ng-pr41747410
Gmail
YouTube
Maps
Quyết định 451/QĐ...
Hoi An.signed.pdf
ĐĂNG TIN
Bán nhà kiệt 2 ôtô Mai Thúc Lân, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Đường Mai Thúc Lân, Phường Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Mức giá
12,8 tỷ
Diện tích
160 m²
Phòng ngủ
3 PN
Thông tin mô tả
Bán nhà kiệt 2 ôtô Mai Thúc Lân, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
Môi giới chuyên nghiệp
Kỳ Trình
8 năm
137
Chat qua Zalo
Xem trang cá nhân


batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-mai-thuc-lan-phuong-my-an-b-kiet-2-otto-ngu-hh-son-da-ng-pr41747410
Gmail
YouTube
Maps
Quyết định 451/QĐ...
Hoi An.signed.pdf
12,8 tỷ
160 m²
3 PN
Thông tin mô tả
Bán nhà kiệt 2 ôtô Mai Thúc Lân, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Hướng Tây Bắc
Đường kiệt 2 ôtô có nhà để ở tạm hoặc cải tạo.
Khu gần biển, đường thông, nhiều tiện ích.
Giấy tờ pháp lý rõ ràng.
Giá bán: 12,8 tỷ (giá bán có tl, bán đến cứng chủng).
Hướng Đông Nam: 128m² giá 1,15 tỷ.
Môi giới chuyên nghiệp
Kỳ Trình
8 năm
137
Chat qua Zalo
Đặc điểm bất động sản
Mức giá
12,8 tỷ
Hướng nhà
Tây - Bắc
Diện tích
160 m²
Mặt tiền
8,3 m
Số phòng ngủ
3 phòng
Đường vào
6 m
Số phòng tắm, vệ sinh
3 phòng
Pháp lý
Sổ đỏ/ Sổ hồng
Số tầng
2 tầng
Nội thất
Cơ bản
Lịch sử giá bán nhà riêng tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn
Mua bán
Cho thuê
1 năm
2 năm
5 năm
113 m²
22,8%
5,8%

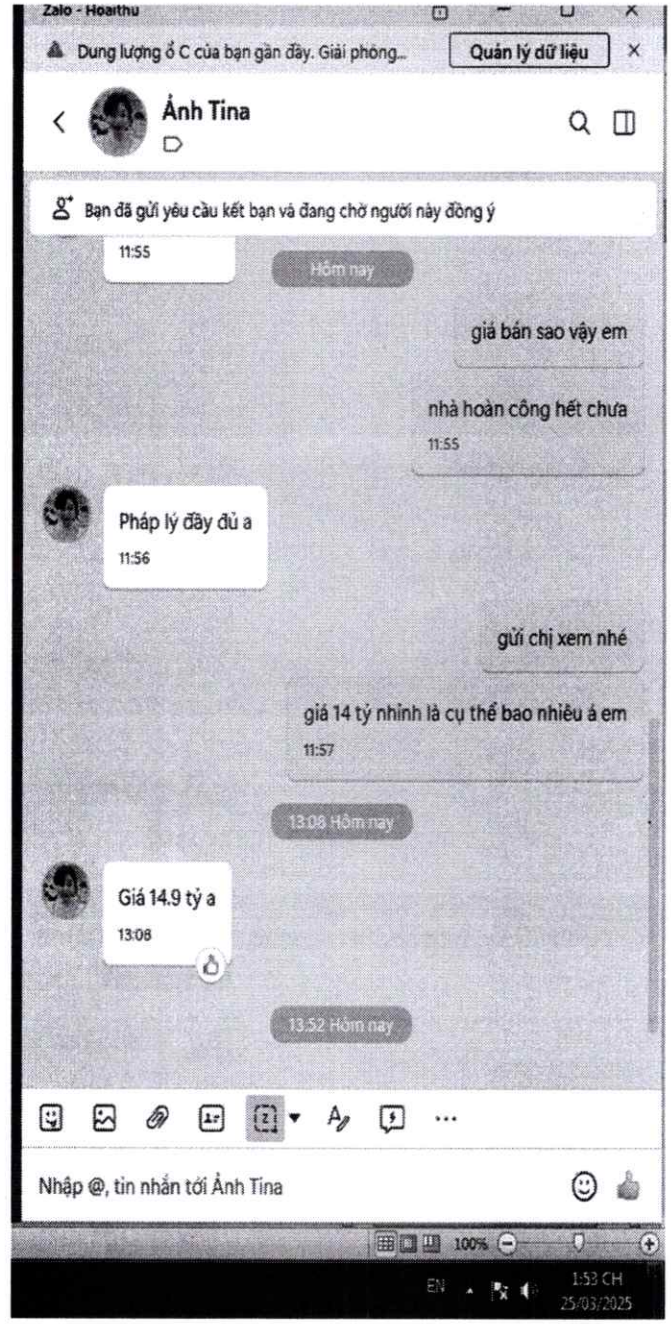

lượng để tránh gián đoạn khi sử dụng Zalo PC.
Quản lý dữ liệu
Kỳ Diệu Trinh
Hôm nay
https://batdongsan.com.vn/ban-nha-rieng-duong-mai-thuc-lan-p...41747410
Bán nhà kiệt 2 ôtô Mai Thúc Lân, Mỹ An,...
Bán nhà kiệt 2 ôtô Mai Thúc Lân, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.Hướng Tây...
batdongsan.com.vn
còn bán kh em
14:05
Kỳ Diệu Trinh đã đồng ý kết bạn
14:09 Hôm nay
kiệt đó rộng mấy mét vậy em
14:09
Dạ 5.5m ạ
14:14
Nhập @, tin nhắn tới Kỳ Diệu Trinh



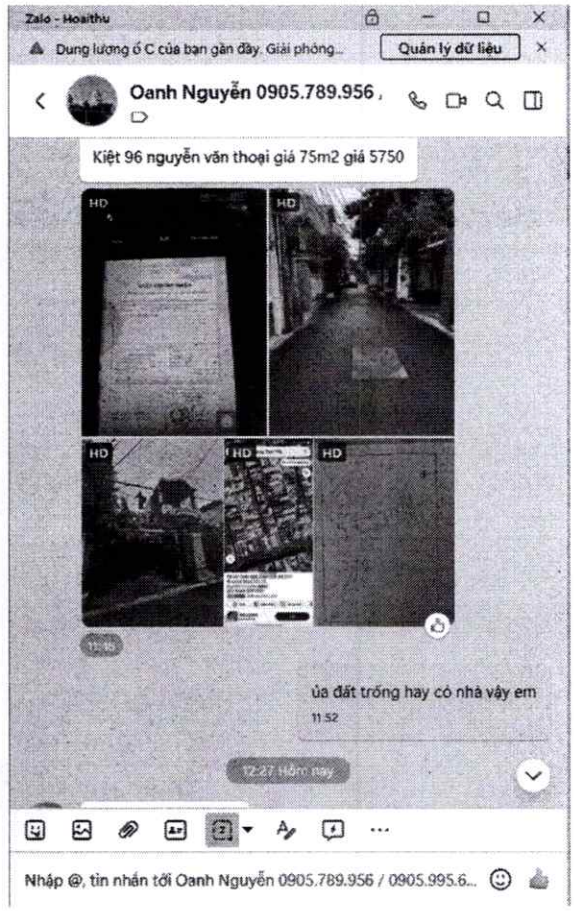

Nội dung tin đăng:
Bán nhà Châu Thị Vĩnh Tế khu An Thượng - DT đất 180m2 mặt tiền 7.1m - sổ đẹp giá chỉ 14.x tỷ
Đường Châu Thị Vĩnh Tế Phường Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Mức giá
14 tỷ
Diện tích
180 m²
Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá
Anh Dương
Chat qua Zalo
TTQH_BT.pdf
Hiển thị tất cả

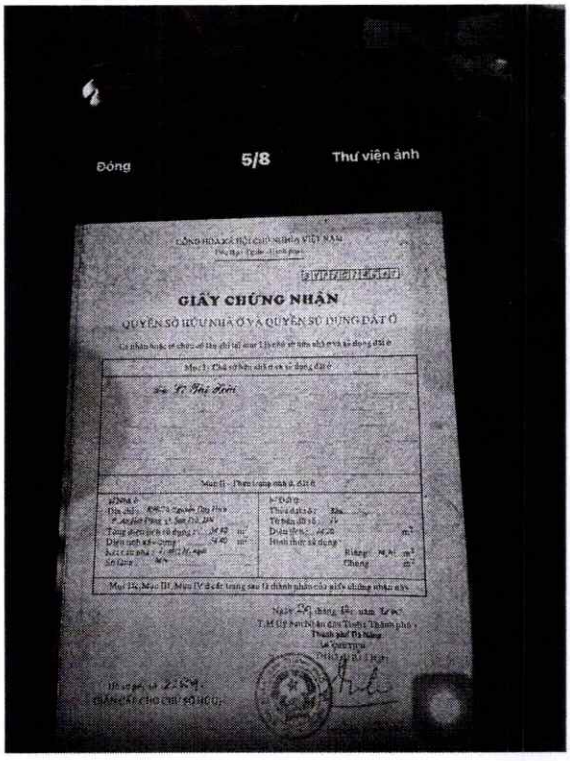

Anh Dương
Chat qua Zalo
Thông tin mô tả
Bán nhà Châu Thị Vĩnh Tế khu An Thượng - DT đất 180m² mặt tiền 7.1m - sổ đẹp giá chỉ 14.x tỷ
Đặc điểm bất động sản
Mức giá
14 tỷ
Diện tích
180 m²
Mặt tiền
7.1 m
Đường vào
7 m
Lịch sử giá bán nhà riêng tại phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn
111 tr/m²
Giá bán phổ biến nhất T2/25
52,1%
Giá bán đã tăng trong vòng 1 năm qua (T2/24 - T2/25)
11,2%
Giá hiện tại đắt hơn đỉnh 125 tr/m² vào T2/24
TTQH_BT.pdf
Hiển thị tất cả

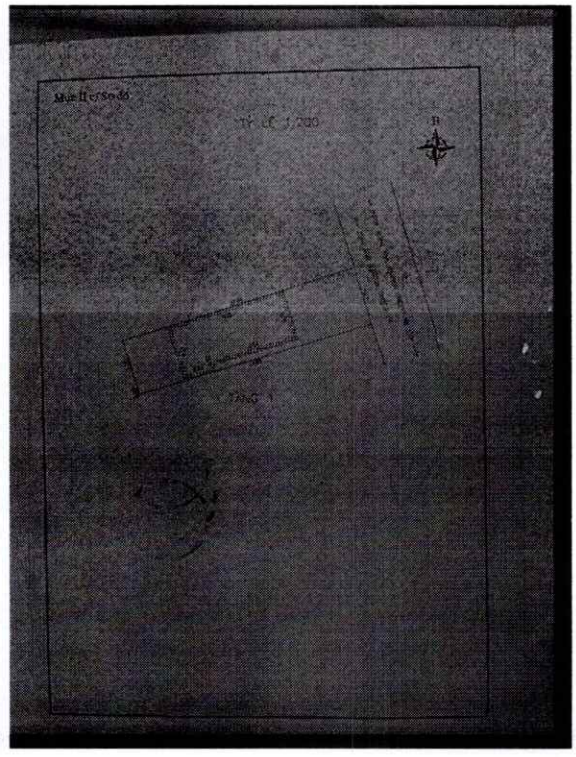

Zalo - Hoaithu
Dung lượng ổ C của bạn gần đầy. Giải phóng...
Quản lý dữ liệu
Ảnh Tina
Bạn đã gửi yêu cầu kết bạn và đang chờ người này đồng ý
Còn bán a
11:33
kiệt đường châu thị vĩnh tế đúng kh em
11:33
Dạ kiệt đó a
11:34
mấy mét đó em
11:34
Đường 5m a
11:55
giá bán sao vậy em
nhà hoàn công hết chưa
11:55
Pháp lý đầy đủ a
Nhập @, tin nhắn tới Ảnh Tina
2:05 CH
25/03/2025


Zalo - Hoaithu
Dung lượng ổ C của bạn gần đầy. Giải phóng...
Quản lý dữ liệu
Ảnh Tina
Bạn đã gửi yêu cầu kết bạn và đang chờ người này đồng ý
11:55
Hôm nay
giá bán sao vậy em
nhà hoàn công hết chưa
11:55
Pháp lý đầy đủ a
11:56
gửi chị xem nhé
giá 14 tỷ nhỉnh là cụ thể bao nhiêu á em
11:57
13:08 Hôm nay
Giá 14.9 tỷ a
13:08
13:52 Hôm nay
Nhập @, tin nhắn tới Ảnh Tina
1:53 CH
25/03/2025


Zalo - Hoaithu
Dung lượng ổ C của bạn gần đầy. Giải phóng...
Quản lý dữ liệu
Oanh Nguyễn 0905.789.956 ,
HD
ủa đất trống hay có nhà vậy em
11:52
12:27 Hôm nay
Dạ đất trống ch nhé
12:27
Nhập @, tin nhắn tới Oanh Nguyễn 0905.789.956 / 0905.995.6...


Zalo - Hoaithu
Dung lượng ổ C của bạn gần đầy. Giải phóng...
Quản lý dữ liệu
Oanh Nguyễn 0905.789.956 ,
Kiệt 96 nguyễn văn thoại giá 75m2 giá 5750
HD
ủa đất trống hay có nhà vậy em
11:52
12:27 Hôm nay
Nhập @, tin nhắn tới Oanh Nguyễn 0905.789.956 / 0905.995.6...


Đóng
5/8
Thư viện ảnh
GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở



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

402020415802752

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

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

Ông: Huỳnh Bá Anh
Năm sinh: **1957**, CMND số: **200998074**
Địa chỉ thường trú: K82/12 Nguyễn Duy Hiệu, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng.

Bà: Dương Thị Toa
Năm sinh: **1959**, CMND số: **200721138**
Địa chỉ thường trú: K82/12 Nguyễn Duy Hiệu, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng.

BY 758505

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 132 , tờ bản đồ số: 9

b) Địa chỉ: Tổ 118, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

c) Diện tích: 450 m^2, (bằng chữ: Bốn trăm năm mươi mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

b) Diện tích xây dựng: 67,7 m^2, c) Diện tích sàn: 67,7 m^2

d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

đ) Cấp (Hạng): Cấp 4 , e) Số tầng: 1 tầng

g) Năm hoàn thành xây dựng: -/- , h) Thời hạn sở hữu: -/-

3. Công trình xây dựng khác: *-/-*

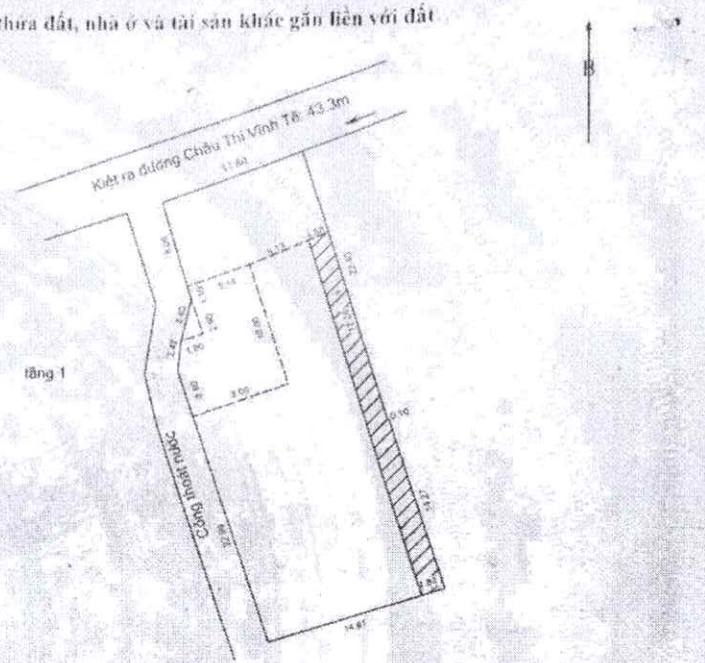
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: *-/-*

5. Cây lâu năm: *-/-*

6. Ghi chú:

- Diện tích đất không công nhận quyền sử dụng đất:54.8 m2

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



Đà Nẵng, ngày 17 tháng 3 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Điểu

Số vào sổ cấp GCN: CTs 61413

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
Chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức Nam, Sinh năm: 1985, CMND số: 201812345 và bà Phùng Thị Ánh Tuyết, Sinh năm: 1986, CMND số: 201501325, địa chỉ thường trú: Phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 002752.CN.001./.	06/9/2018 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Hiền

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 132 **Tờ bản đồ số:** 9

Số phát hành GCN: BY 758505 **Số vào sổ cấp giấy:** CT5 61213

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nam Đà Nẵng, địa chỉ: Số 152 Đường 2/9, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng theo hồ sơ số 002752.TC.002	10/9/2018 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Văn Tiến Dũng
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 10/09/2018 theo hồ sơ số 002752.XC.004	18/06/2020 PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Hiền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chi Minh - Chi nhánh Đà Nẵng, địa chỉ: 74-76-78 Chi Lăng, P. Hải Châu 2, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng, theo hồ sơ số 002752.TC.005	18/06/2020 PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Hiền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 18/06/2020 theo hồ sơ số 002752.XC.006./.	20/01/2022 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Văn Tiến Dũng

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý.

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Điện Ngọc

Tên người được điều tra: Trần Ngọc Cường0834464618

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 09/2024
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 8.950.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 8.950.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 18.265.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-hoac-cho-thue-lo-mat-tien-biet-thu-mat-tien-sat-nga-tu-ngoc-pr40955899

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 490,0m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam (đoạn từ trường Phạm Như Xương đến ngã tư Điện Ngọc)
- Kích thước mặt tiền: 10m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: 0 Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²

-Số tầng

- 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 10 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Điện Ngọc
Tên người được điều tra: Lê Bá Phong0905169989

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 02/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.730.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.730.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 19.735.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/can-tien-va-khong-co-cau-su-dung-nen-ban-lai-lo-7x-27-a-33m-pr42297161

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam (đoạn từ trường Phạm Như Xương đến ngã tư Điện Ngọc)
- Kích thước mặt tiền: 07m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....
- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: 0 Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Điện Ngọc

Tên người được điều tra: King Nguyễn0905739442

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 02/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4.050.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.753.147.520 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 23.531.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-2tang-kien-co-tien-sat-nga-tu-ngoc-pr42380050

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 117m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam (đoạn từ trường Phạm Như Xương đến ngã tư Điện Ngọc)
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nhựa cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: Nhà 2 tầng Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 220 m²

-Số tầng

- 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 10 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Điện Ngọc

Tên người được điều tra: Em Diễm0932424218

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 12/2024
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.342.600.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.342.600.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 9.590.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-lo-be-tong-o-to-thong-thoang-pr41660348

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 140,0m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
- Kích thước mặt tiền: 07m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường bê tông khoảng 3-3,5m cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: 0 Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²

-Số tầng

- 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 10 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Điện Ngọc
Tên người được điều tra: Hoàng Thị thúy nga0995.648.074

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.617.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.617.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 12.250.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://alonhadat.com.vn/-lam-viec-truc-tiep-ban-lo-dat-duong-be-tong-pham-nhu-xuong-p-dien-ngoc-gia-re-16021963.html

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
- Kích thước mặt tiền: 04m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường bê tông khoảng 3-3,5m cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: 0 Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Điện Ngọc

Tên người được điều tra: Nhiêu Phan0396866625

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 10/2024
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 833.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 833.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 10.961.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ha-gia-ban-gap-lo-giap-da-nang-rong-5m-gia-chi-850tr-pr41304685

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 76m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Kiệt đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường bê tông khoảng 3-3,5m cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: 0 Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Hòa Hải

Tên người được điều tra: Hùng Long0935965066

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 14.950.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 14.950.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 70.320.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-tran-huu-duc-phuong-hoa-hai/ban-lo-goc-va-bui-quoc-khai-15-5m-va-10-5-dt-212-5-m2-pr42438711

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 212,6m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Trần Hữu Dực và Bùi Quốc Khải,Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 12m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m

- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nội bộ nhựa cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Hòa Hải
Tên người được điều tra: Chị Thái0901319109

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.550.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.550.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 61.667.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-tran-huu-duc-phuong-hoa-hai/ban-lo-15m-doi-dien-cong-cho-dong-truc-thong-song-thong-bien-pr42480199

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....
+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....
+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nội bộ nhựa cấp đường: .....
+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;
+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: .....
+Hạ tầng không gian: .....
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....
+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....
+Hạ tầng môi trường: .....
- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....
-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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 10 tháng 04 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Phường Hòa Hải

Tên người được điều tra: Hoàng Việt0935405006

- Địa chỉ[1]: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rang bán tháng 03/2025
- Giá bđs chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.950.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5.950.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 66.111.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: .....
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-tran-huu-duc-phuong-hoa-hai/can-ban-lo-khu-tan-tra-sat-bien-truong-sa-gia-6-ty-vi-tri-dep-va-duy-nhat-pr42561676

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 90m²
- Địa chỉ thửa đất [2]: Mặt tiền đường Trần Hữu Dực, Khu TĐC Tân Trà, Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m
- 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: ODT
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn .....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính: ..... +Trung tâm thương mại,chợ .....

+Cơ sở giáo dục ..... +Cơ sở thể dục thể thao .....

+Cơ sở y tế ..... +Công viên khu vui chơi giải trí .....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: Đường nội bộ nhựa cấp đường: .....

+Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+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: .....

+Hạ tầng không gian: .....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ: .....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao .....

+Hạ tầng môi trường: .....

- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 0

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: Đất trống Cấp nhà: ..... Năm xây dựng .....

-Diện tích xây dựng: ..... m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²

-Số tầng

- 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:.....

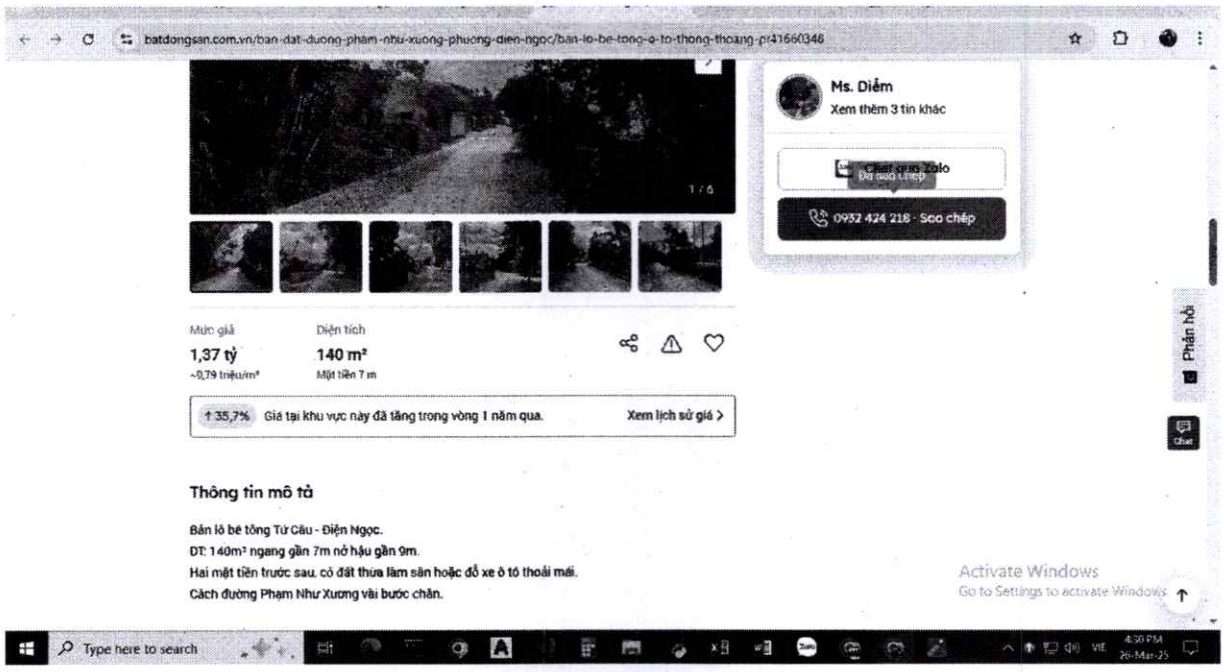
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

Ngày 10 tháng 04 năm 2025

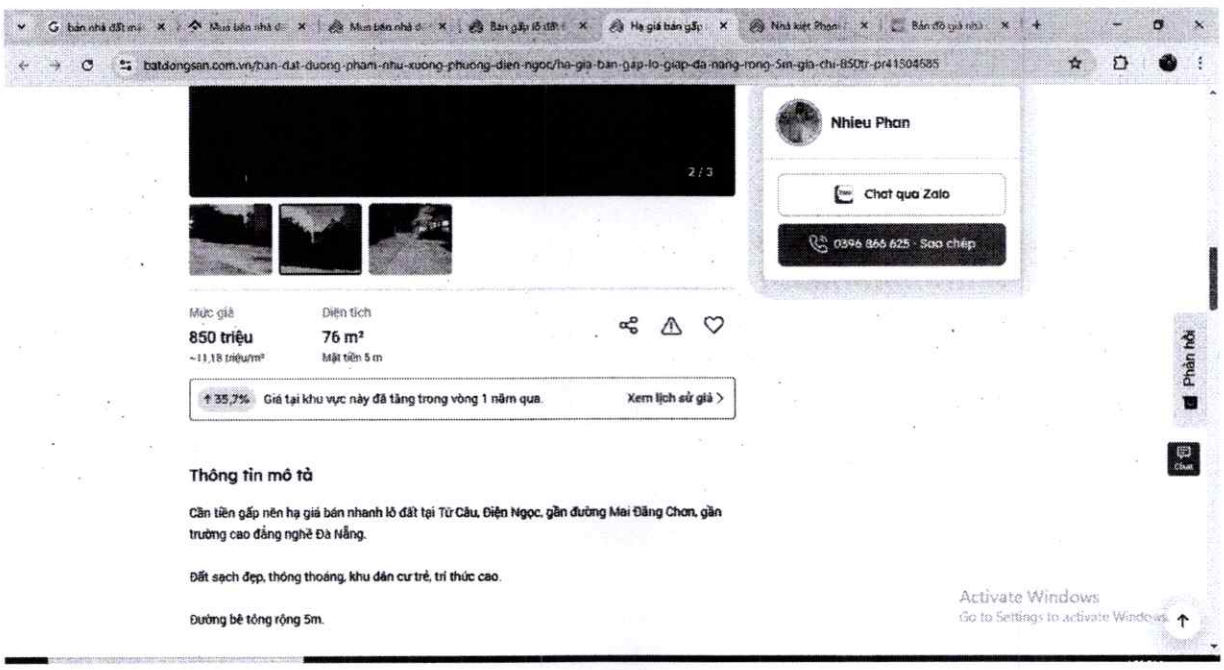
Người điều tra

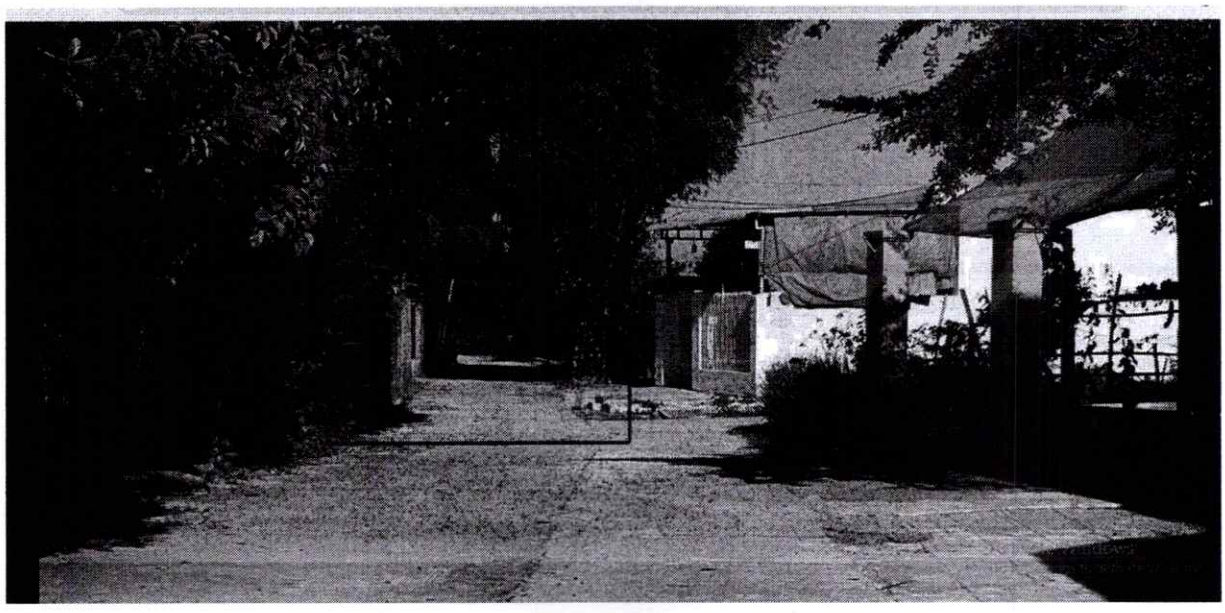
(Ký và ghi rõ họ tên)

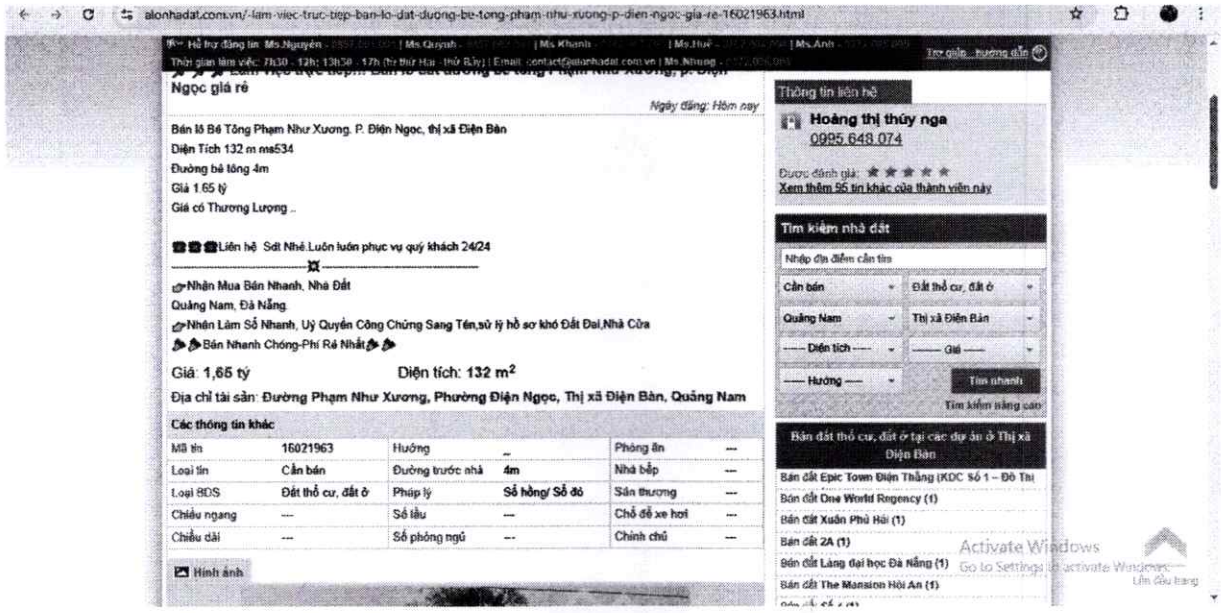
Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

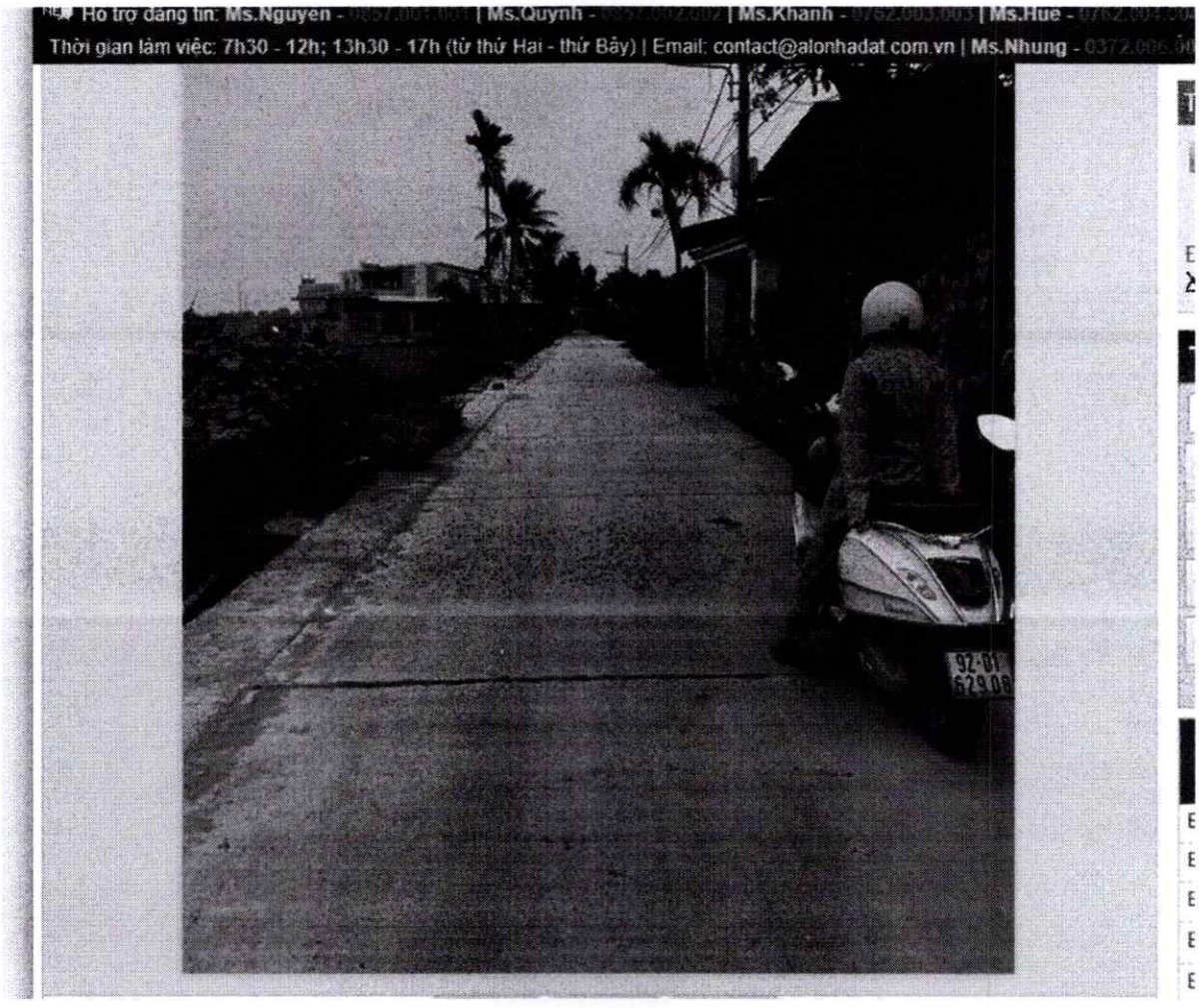

batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-lo-be-tong-o-to-thong-thoang-pr41660346
Ms. Diễm
Xem thêm 3 tin khác
Chat qua Zalo
Đã sao chép
0932 424 218 · Sao chép
Mức giá
1,37 tỷ
~0,79 triệu/m²
Diện tích
140 m²
Mặt tiền 7 m
↑ 35,7% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá >
Thông tin mô tả
Bán lô bê tông Từ Cấu - Điện Ngọc.
DT: 140m² ngang gần 7m nở hậu gần 9m.
Hai mặt tiền trước sau, có đất thừa làm sân hoặc đỗ xe ô tô thoải mái.
Cách đường Phạm Như Xương vài bước chân.
Phản hồi
Chat
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
Type here to search
4:30 PM
26-Mar-25

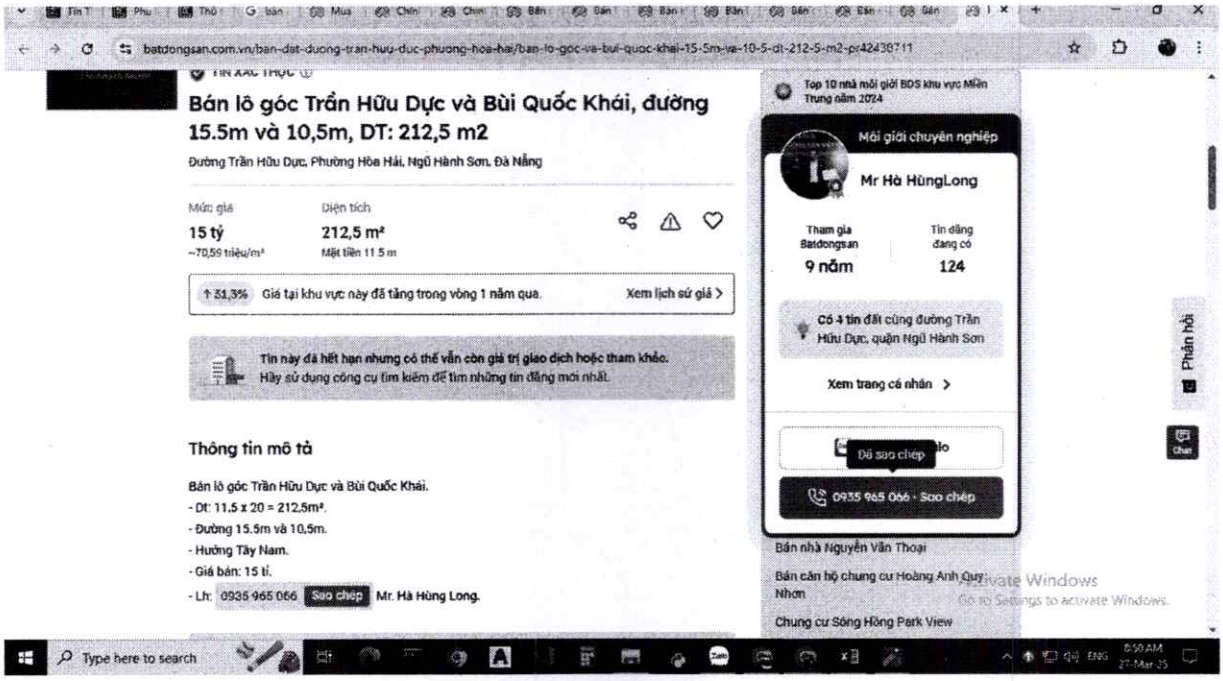


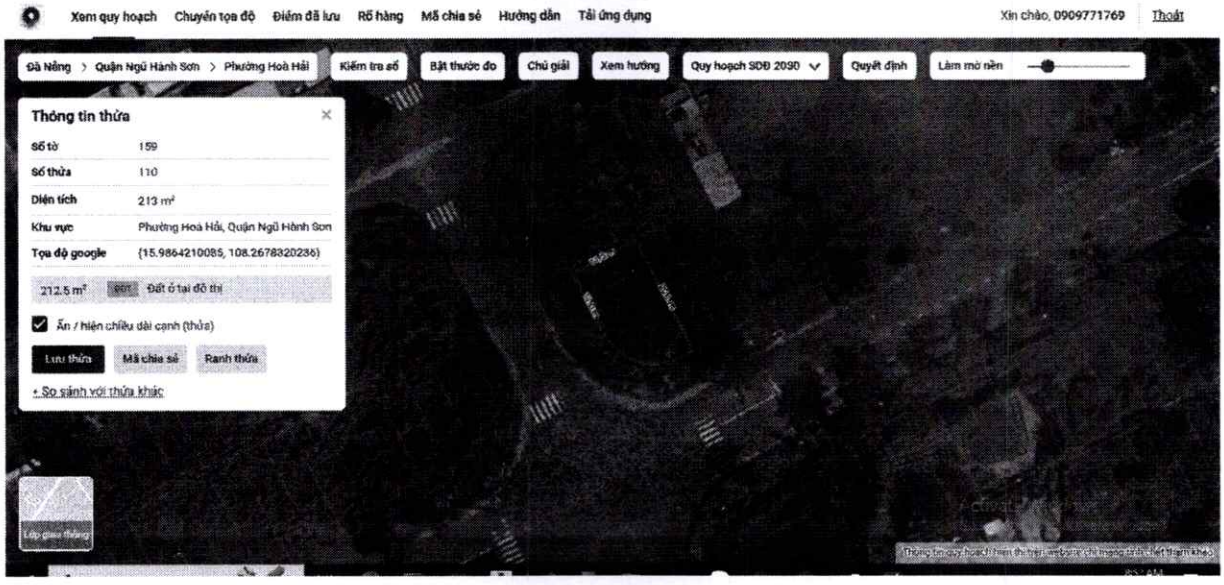

bat.dongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ha-gia-ban-gap-lo-giap-da-nang-rong-5m-gia-chi-850tr-pr41504585
2 / 3
Nhieu Phan
Chat qua Zalo
0396 866 625 · Sao chép
Mức giá
850 triệu
~11,18 triệu/m²
Diện tích
76 m²
Mặt tiền 5 m
↑ 35,7%
Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá >
Thông tin mô tả
Cần tiền gấp nên hạ giá bán nhanh lô đất tại Từ Cấu, Điện Ngọc, gần đường Mai Đăng Chơn, gần trường cao đẳng nghề Đà Nẵng.
Đất sạch đẹp, thông thoáng, khu dân cư trẻ, trí thức cao.
Đường bê tông rộng 5m.
Phản hồi
Chat
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.




alonhadat.com.vn/-lam-viec-truc-tiep-ban-lo-dat-duong-be-tong-pham-nhu-xuong-p-dien-ngoc-gia-re-16021963.html
Ngọc giá rẻ
Ngày đăng: Hôm nay
Bán lô Bê Tông Phạm Như Xương, P. Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn
Diện Tích 132 m ms534
Đường bê tông 4m
Giá 1.65 tỷ
Giá có Thương Lượng ..
Liên hệ Sđt Nhé.Luôn luôn phục vụ quý khách 24/24
Nhận Mua Bán Nhanh, Nhà Đất
Quảng Nam, Đà Nẵng.
Nhận Làm Sổ Nhanh, Uỷ Quyền Công Chứng Sang Tên,sử lý hồ sơ khó Đất Đai,Nhà Cửa
Bán Nhanh Chóng-Phí Rẻ Nhất
Giá: 1,65 tỷ
Diện tích: 132 m²
Địa chỉ tài sản: Đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
Các thông tin khác
Mã tin 16021963
Hướng --
Phòng ăn ---
Loại tin Cần bán
Đường trước nhà 4m
Nhà bếp ---
Loại BDS Đất thổ cư, đất ở
Pháp lý Sổ hồng/ Sổ đỏ
Sân thượng ---
Chiều ngang ---
Số lầu ---
Chỗ để xe hơi ---
Chiều dài ---
Số phòng ngủ --
Chính chủ ---
Hình ảnh
Thông tin liên hệ
Hoàng thị thúy nga
0995 648 074
Xem thêm 96 tin khác của thành viên này
Tìm kiếm nhà đất
Cần bán
Đất thổ cư, đất ở
Quảng Nam
Thị xã Điện Bàn
Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng cao
Bán đất thổ cư, đất ở tại các dự án ở Thị xã Điện Bàn
Bán đất Epic Town Điện Thắng (KDC Số 1 – Đô Thị
Bán đất One World Regency (1)
Bán đất Xuân Phú Hòi (1)
Bán đất 2A (1)
Bán đất Làng đại học Đà Nẵng (1)
Bán đất The Mansion Hội An (1)
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.


Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyen - | Ms.Quynh - | Ms.Khanh - | Ms.Hue -
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung -


batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-tran-huu-duc-phuong-hoa-hai/ban-lo-goc-va-bui-quoc-khai-15-5m-va-10-5-dt-212-5-m2-pr42436711
Bán lô góc Trần Hữu Dực và Bùi Quốc Khái, đường 15.5m và 10,5m, DT: 212,5 m2
Đường Trần Hữu Dực, Phường Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Mức giá
15 tỷ
~70,59 triệu/m²
Diện tích
212,5 m²
Mặt tiền 11.5 m
↑ 31,3% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá >
Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.
Thông tin mô tả
Bán lô góc Trần Hữu Dực và Bùi Quốc Khái.
- Dt: 11.5 x 20 = 212.5m².
- Đường 15.5m và 10.5m.
- Hướng Tây Nam.
- Giá bán: 15 tỉ.
- Lh: 0935 965 066 Sao chép Mr. Hà Hùng Long.
Top 10 nhà môi giới BDS khu vực Miền Trung năm 2024
Môi giới chuyên nghiệp
Mr Hà HùngLong
Tham gia Batdongsan
9 năm
Tin đăng đang có
124
Có 4 tin đất cùng đường Trần Hữu Dực, quận Ngũ Hành Sơn
Xem trang cá nhân >
Đã sao chép
0935 965 066 - Sao chép
Bán nhà Nguyễn Văn Thoại
Bán căn hộ chung cư Hoàng Anh Quy Nhơn
Chung cư Sông Hồng Park View
Phản hồi
Chat
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
Type here to search
ENG
8:50 AM
27-Mar-25


Xem quy hoạch
Chuyển tọa độ
Điểm đã lưu
Rõ hàng
Mã chia sẻ
Hướng dẫn
Tải ứng dụng
Xin chào, 0909771769
Thoát
Đà Nẵng > Quận Ngũ Hành Sơn > Phường Hoà Hải
Kiểm tra số
Bật thước đo
Chú giải
Xem hướng
Quy hoạch SDĐ 2030
Quyết định
Làm mờ nền
Thông tin thửa
Số tờ 159
Số thửa 110
Diện tích 213 m²
Khu vực Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn
Tọa độ google (15.9864210085, 108.2678320236)
212.5 m² ODT Đất ở tại đô thị
Ẩn / hiện chiều dài cạnh (thửa)
Lưu thửa
Mã chia sẻ
Ranh thửa
+ So sánh với thửa khác
Lớp giao thông

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 19, tờ bản đồ số: B2.9

b) Địa chỉ: TDC Đông Hải, Phường Hoà Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

c) Diện tích: 212,6 m^2 (bằng chữ: Hai trăm mười hai phẩy sáu mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng 212,6 m^2, chung: không m^2

đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

e) Thời hạn 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:

Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính

LÔ VIP

Ngũ Hành Sơn, ngày 16 tháng 7 năm 2012

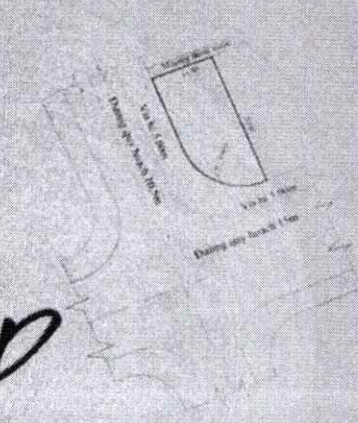
TM. UBND QUẬN NGŨ HÀNH SƠN

CHỦ TỊCH

Lê Hoàng Đức

Số vào sổ cấp GCN: CH04347

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Mr Ha Hung Long
Activate Wind
Go to Settings

batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-tran-huu-duc-phuong-hoa-hai/ban-lo-15m-doi-dien-cong-cho-dong-truc-thong-song-thong-bien-pr42480199

Bán / Đà Nẵng / Ngũ Hành Sơn / Bán đất tại đường Trần Hữu Dực

Bán lô đất đường 15m Trần Hữu Dực đối diện cổng chợ Đông Hải - Trục thông sông thông biển

Đường Trần Hữu Dực, Phường Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Mức giá: 5,6 tỷ (~62,22 triệu/m²)

Diện tích: 90 m² (Mặt tiền 5 m)

↑ 31,3% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán đất MT đường 15m Trần Hữu Dực - trục thông Trường Sa, đối diện cổng chợ Đông Hải, Biển Tân Trà.
- Diện tích: 90m². Ngang 5m. Hướng Tây Bắc.
- Đường 15m, vỉa hè 5m.
- Vị trí: Đối diện cổng chợ Đông Hải, gần đường Trường Sa, bãi tắm Tân Trà. Trục đường 15m thông thẳng từ Sông qua Biển.
- Lô đất sạch đẹp, nằm vị trí đắc địa phù hợp đầu tư sinh lời, tích trữ tài sản giá trị..
- Giá bán đến công chứng: 5.6 tỷ (có bớt).

Liên hệ: Ms Thái, 0901 319 109 Sao chép

Môi giới chuyên nghiệp

Trần Thị Quốc Thái

Tham gia Batdongsan: 3 năm | Tin đăng đang có: 26 | Chứng chỉ môi giới

Có 1 tin đất cùng đường Trần Hữu Dực, quận Ngũ Hành Sơn

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0901 319 109 - Sao chép

Chung cư Sunshine Garden

Bán đất Tân Quy

Bán đất Hòa Quý

Nhà đất Định Quán

Bán nhà Nguyễn Văn Thoại

Phản hồi

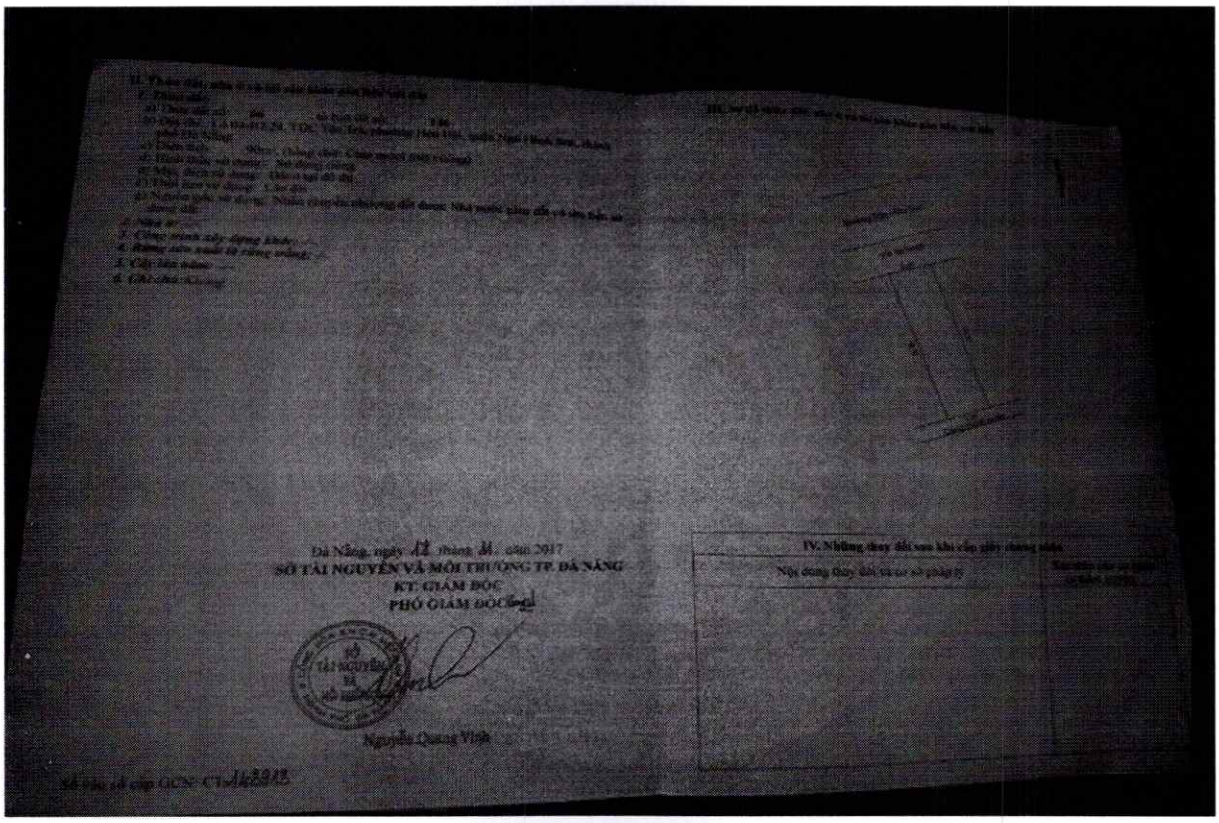
Chat

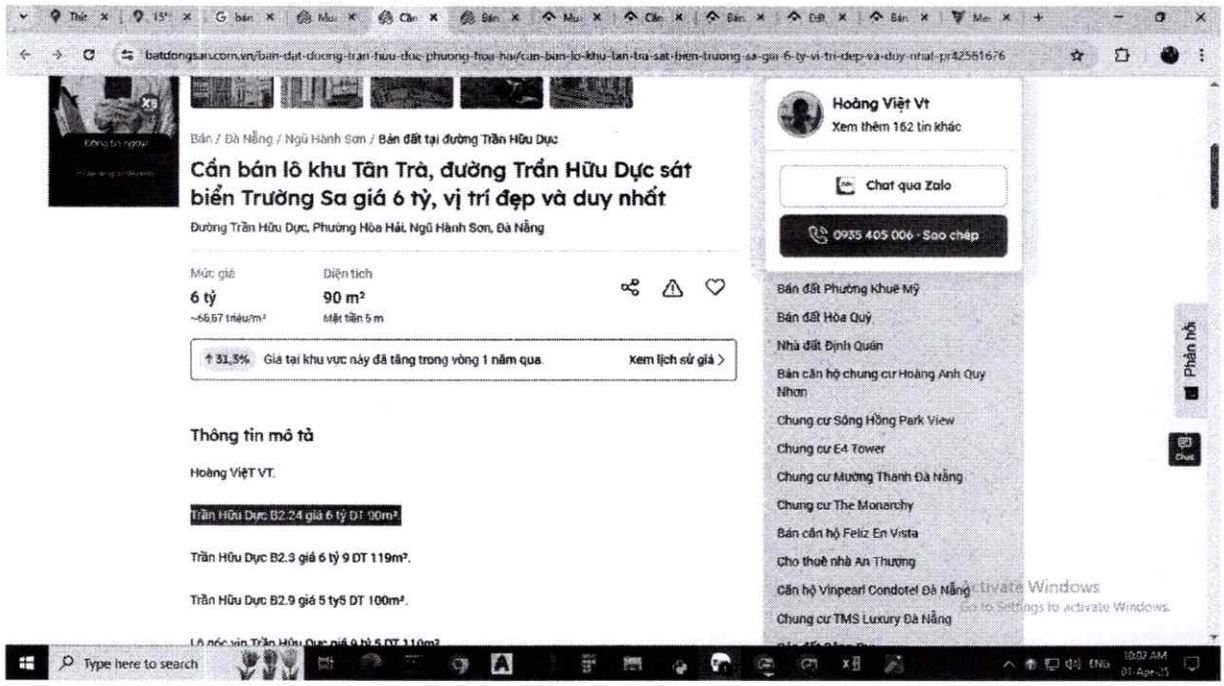
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

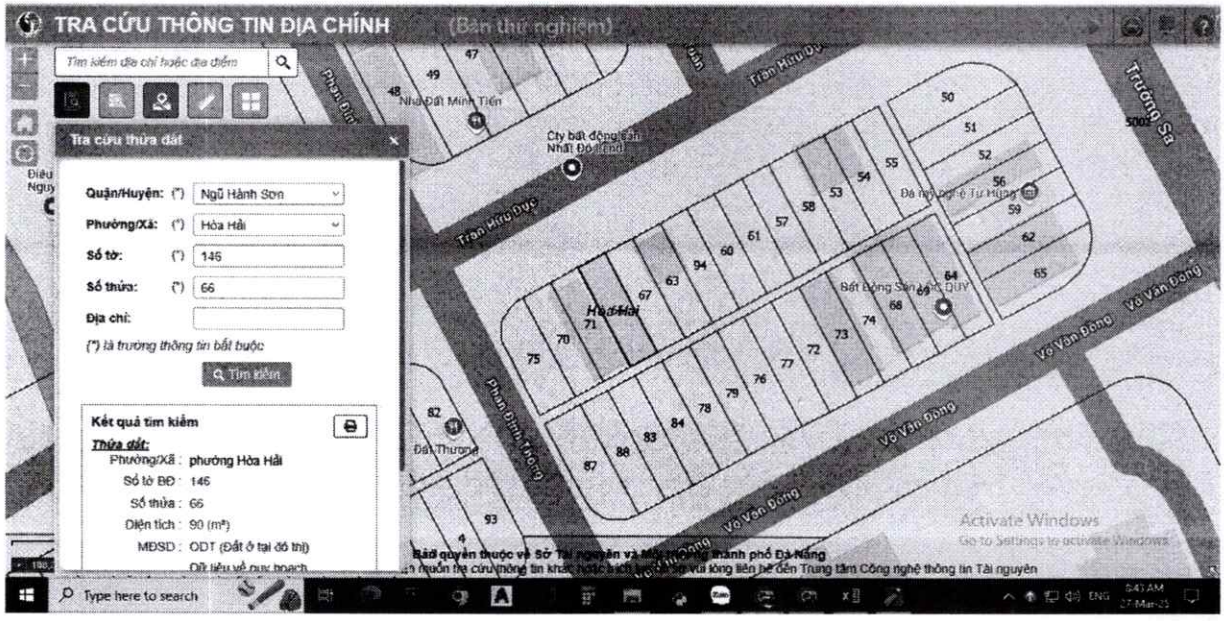
Type here to search

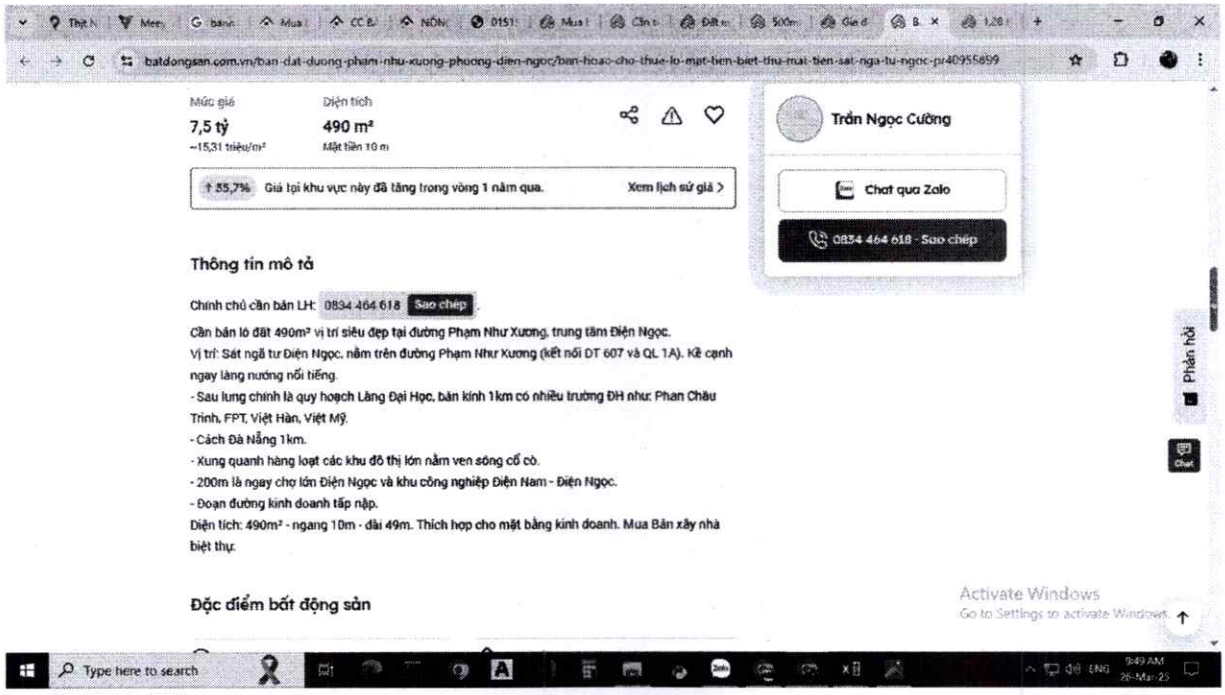



Hoàng Việt Vt 0935405006
Dạ
lô 04 b2.24 giá 6 tỷ
10.43
Nhập @, tin nhắn tới Hoàng Việt Vt 0935405006


Đà Nẵng, ngày 12 tháng 11 năm 2017
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Quang Vinh
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận


batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-tran-huu-duc-phuong-hoa-hai/can-ban-lo-khu-tan-tra-sat-bien-truong-sa-gia-6-ty-vi-tri-dep-va-duy-nhat-pr42561676
Bán / Đà Nẵng / Ngũ Hành Sơn / Bán đất tại đường Trần Hữu Dực
Cần bán lô khu Tân Trà, đường Trần Hữu Dực sát biển Trường Sa giá 6 tỷ, vị trí đẹp và duy nhất
Đường Trần Hữu Dực, Phường Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
Mức giá
6 tỷ
~66,67 triệu/m²
Diện tích
90 m²
Mặt tiền 5 m
↑ 31,3% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá
Thông tin mô tả
Hoàng ViệT VT.
Trần Hữu Dực B2.24 giá 6 tỷ DT 90m².
Trần Hữu Dực B2.3 giá 6 tỷ 9 DT 119m².
Trần Hữu Dực B2.9 giá 5 ty5 DT 100m².
Hoàng Việt Vt
Xem thêm 162 tin khác
Chat qua Zalo
0935 405 006 · Sao chép
Bán đất Phường Khuê Mỹ
Bán đất Hòa Quý
Nhà đất Định Quán
Bán căn hộ chung cư Hoàng Anh Quy Nhơn
Chung cư Sông Hồng Park View
Chung cư E4 Tower
Chung cư Mường Thanh Đà Nẵng
Chung cư The Monarchy
Bán căn hộ Feliz En Vista
Cho thuê nhà An Thượng
Căn hộ Vinpearl Condotel Đà Nẵng
Chung cư TMS Luxury Đà Nẵng
Phản hồi
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
Type here to search
ENG
10:02 AM
01-Apr-25


TRA CỨU THÔNG TIN ĐỊA CHÍNH
(Bản thử nghiệm)
Tìm kiếm địa chỉ hoặc địa điểm
Tra cứu thửa đất
Quận/Huyện: (*) Ngũ Hành Sơn
Phường/Xã: (*) Hòa Hải
Số tờ: (*) 146
Số thửa: (*) 66
Địa chỉ:
(*) là trường thông tin bắt buộc
Tìm kiếm
Kết quả tìm kiếm
Thửa đất:
Phường/Xã : phường Hòa Hải
Số tờ BĐ : 146
Số thửa : 66
Diện tích : 90 (m²)
MĐSD : ODT (Đất ở tại đô thị)
Dữ liệu về quy hoạch
Trần Hữu Dực
Trường Sa
Võ Văn Dũng
Phan Đình Phùng
Trạo Hữu Dực
Hòa Hải
Nhà Đất Minh Tiến
Bất Động Sản Mộc Quý
Đài Thượng
Bản quyền thuộc về Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
Type here to search
ENG
5:41 AM
27-Mar-25



batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-hoac-cho-thue-lo-mat-tien-biet-thu-mat-tien-sat-nga-tu-ngoc-pr40955899

Mức giá
7,5 tỷ
~15,31 triệu/m²

Diện tích
490 m²
Mặt tiền 10 m

↑ 55,7% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Trần Ngọc Cường

Chat qua Zalo

0834 464 618 · Sao chép

Phản hồi

Chat

Thông tin mô tả

Chính chủ cần bán LH: 0834 464 618 Sao chép

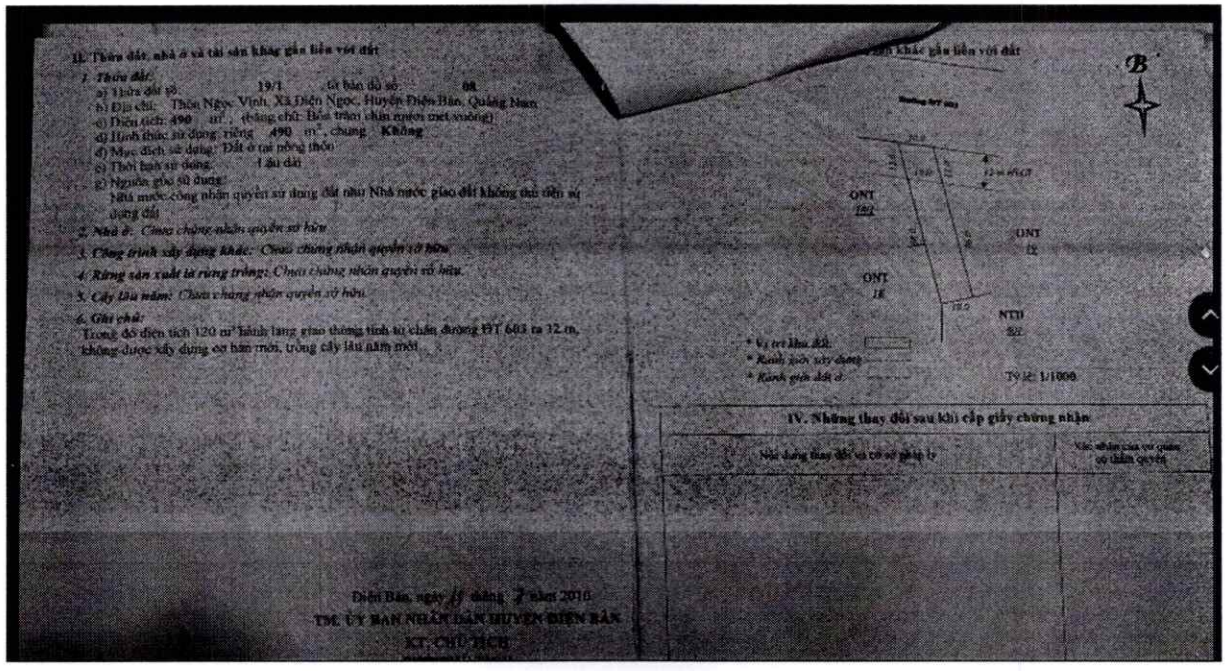
Cần bán lô đất 490m² vị trí siêu đẹp tại đường Phạm Như Xương, trung tâm Điện Ngọc.
Vị trí: Sát ngã tư Điện Ngọc, nằm trên đường Phạm Như Xương (kết nối DT 607 và QL 1A). Kế cạnh ngay làng nướng nổi tiếng.
- Sau lưng chính là quy hoạch Làng Đại Học, bán kính 1km có nhiều trường ĐH như: Phan Châu Trinh, FPT, Việt Hàn, Việt Mỹ.
- Cách Đà Nẵng 1km.
- Xung quanh hàng loạt các khu đô thị lớn nằm ven sông cổ cò.
- 200m là ngay chợ lớn Điện Ngọc và khu công nghiệp Điện Nam - Điện Ngọc.
- Đoạn đường kinh doanh tấp nập.
Diện tích: 490m² - ngang 10m - dài 49m. Thích hợp cho mặt bằng kinh doanh. Mua Bán xây nhà biệt thự.

Đặc điểm bất động sản

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Type here to search

ENG 9:49 AM 28-Mar-25



II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. *Thửa đất:*
a) Thửa đất số: 19/1 tờ bản đồ số: 08
b) Địa chỉ: Thôn Ngọc Vinh, Xã Điện Ngọc, Huyện Điện Bàn, Quảng Nam
c) Diện tích: 490 m² (bằng chữ: Bốn trăm chín mươi mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng 490 m², chung Không
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng:
Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. *Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

3. *Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

4. *Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

5. *Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu*

6. *Ghi chú:*
Trong đó diện tích 120 m² hành lang giao thông tính từ chân đường ĐT 603 ra 12 m, không được xây dựng cơ bản mới, trồng cây lâu năm mới

Tài sản khác gắn liền với đất

B

ONT 19/2
ONT 19
ONT 18
NTD 8/2

* Vị trí lấy ý kiến
* Ranh giới xây dựng
* Ranh giới thửa đất

Tỷ lệ: 1/1000

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

Điện Bàn, ngày 11 tháng 7 năm 2016
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN ĐIỆN BÀN
KT. CHỦ TỊCH

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-2tang-kien-co-tien-sat-nga-tu-ngoc-pr42380050







Bán / Quảng Nam / Điện Bàn / Nhà mặt phố tại đường Phạm Như Xương

Bán nhà 2tầng kiên cố, mặt tiền đường Phạm Như Xương, sát Ngã tư điện ngọc

Đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Điện Bàn, Quảng Nam

Mức giá	Diện tích
4,1 tỷ	117 m²
~35,04 triệu/m²	Mặt tiền 5 m

Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Xuân King

Tham gia Batdongsan	Tin đăng đang có
7 năm	38

Có 2 tin nhà mặt phố cùng đường Phạm Như Xương, huyện Điện Bàn

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0905 739 442 · Sao chép

Bán nhà mặt phố tại Huyện Điện Bàn

Điện Ngọc (4)

Bất động sản nổi bật

Activate W
Go to Settings

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/ban-2tang-kien-co-tien-sat-nga-tu-ngoc-pr42380050



Bán / Quảng Nam / Điện Bàn / Nhà mặt phố tại đường Phạm Như Xương

Bán nhà 2tầng kiên cố, mặt tiền đường Phạm Như Xương, sát Ngã tư điện ngọc

Đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Điện Bàn, Quảng Nam

Mức giá 4,1 tỷ ~35,04 triệu/m²

Diện tích 117 m² Mặt tiền 5 m

Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Xuân King

Tham gia Batdongsan 7 năm

Tin đăng đang có 38

Có 2 tin nhà mặt phố cùng đường Phạm Như Xương, huyện Điện Bàn

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0905 739 442 · Sao chép

Thông tin mô tả

Cc cần bán nhà 2tầng MT đường Phạm Như Xương ngay sát ngã tư điện ngọc.
Nhà 2 tầng mặt tiền Phạm Như Xương.
Diện tích đất 117m² (mặt tiền ngang 5m).
Diện tích sàn 220m(nhà đã cập nhật lên sổ).
1khách, 1bếp + ăn, 2p. Ngủ. 1p. Thờ, 3wc..
Vị trí ngay sát ngã tư điện ngọc thuận tiện kinh doanh buôn bán.
Giá siêu rẻ chỉ 4tỷ1 (tl chốt nhanh cho ai thiện chí).
Lh: King Nguyễn BĐS.

Đặc điểm bất động sản

Hỗ trợ tiện ích

Tư vấn phong thủy

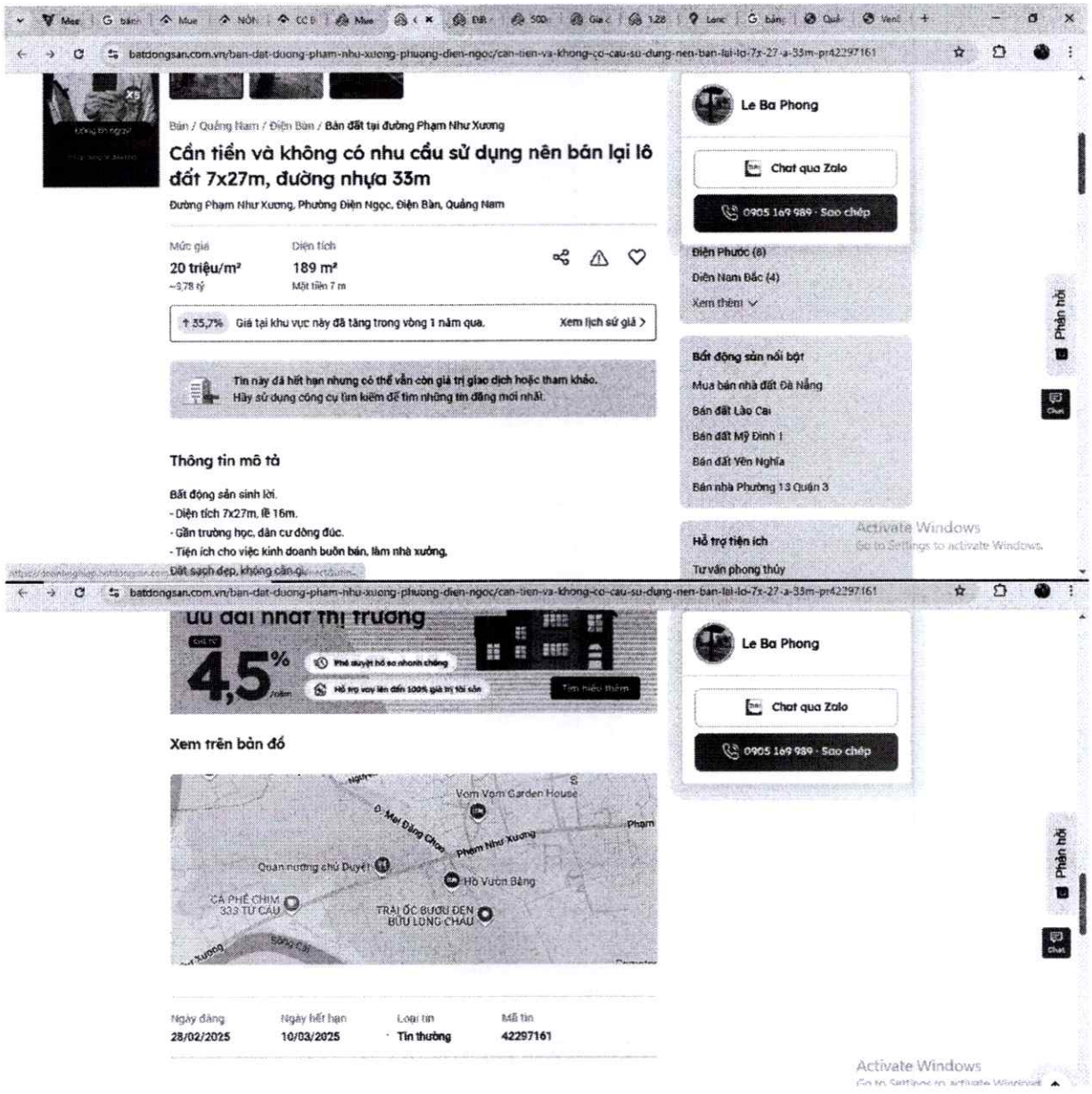
Dự tính chi phí làm nhà

Phản hồi

Chat

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.




batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/can-tien-va-khong-co-cau-su-dung-nen-ban-lai-lo-7x-27-a-33m-pr42297161
Bán / Quảng Nam / Điện Bàn / Bán đất tại đường Phạm Như Xương
Cần tiền và không có nhu cầu sử dụng nên bán lại lô đất 7x27m, đường nhựa 33m
Đường Phạm Như Xương, Phường Điện Ngọc, Điện Bàn, Quảng Nam
Mức giá
20 triệu/m²
~3,78 tỷ
Diện tích
189 m²
Mặt tiền 7 m
↑ 35,7% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua.
Xem lịch sử giá >
Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.
Thông tin mô tả
Bất động sản sinh lời.
- Diện tích 7x27m, lề 16m.
- Gần trường học, dân cư đông đúc.
- Tiện ích cho việc kinh doanh buôn bán, làm nhà xưởng.
Đất sạch đẹp, không cần gi...
Le Ba Phong
Chat qua Zalo
0905 1e9 989 - Sao chép
Điện Phước (8)
Điện Nam Bắc (4)
Xem thêm
Bất động sản nổi bật
Mua bán nhà đất Đà Nẵng
Bán đất Lào Cai
Bán đất Mỹ Đình 1
Bán đất Yên Nghĩa
Bán nhà Phường 13 Quận 3
Hỗ trợ tiện ích
Tư vấn phong thủy
Phản hồi
Chat
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-pham-nhu-xuong-phuong-dien-ngoc/can-tien-va-khong-co-cau-su-dung-nen-ban-lai-lo-7x-27-a-33m-pr42297161
ưu đãi nhất thị trường
4,5%
Thẻ duyệt hồ sơ nhanh chóng
Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản
Tìm hiểu thêm
Xem trên bản đồ
Vom Vom Garden House
Phạm Như Xương
Quán nướng chú Duyệt
Hồ Vườn Bàng
CÀ PHÊ CHIM 333 TỪ CẦU
TRÁI ỐC BƯƠU ĐEN BƯU LONG CHÂU
Ngày đăng
28/02/2025
Ngày hết hạn
10/03/2025
Loại tin
Tin thường
Mã tin
42297161
Le Ba Phong
Chat qua Zalo
0905 1e9 989 - Sao chép
Phản hồi
Chat
Activate Windows

CHI NHÁNH TẠI ĐÀ NẴNG
CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Số: Đ.112/25/SaigonPA/HĐ

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- *Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;*
- *Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;*
- *Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;*
- *Căn cứ 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;*
- *Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Chi nhánh tại Đà Nẵng - Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;*
- *Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.*

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, tại trụ sở tại **CHI NHÁNH TẠI ĐÀ NẴNG – CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (*Bên A*): AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

Địa chỉ: Số 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Mã số thuế : 0100686174-163

Đại diện : Ông Đoàn Phúc **Chức vụ**: Phó Giám đốc

Bên Cung Cấp Dịch Vụ *(gọi tắt là Bên B)*:

CHI NHÁNH TẠI ĐÀ NẴNG – CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 756 Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

Số tài khoản : 116002889008 Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hội An.

Hoặc số tài khoản: 040085110359 Ngân hàng Sacombank – Phòng Giao dịch Sơn Trà, Chi nhánh Đà Nẵng.

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU VI** **Chức vụ:** Giám đốc

Sau khi trao đổi và thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản là:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số B2.24 (nay là thửa số 71, tờ bản đồ số 146), địa chỉ: TĐC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành Phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 365/1, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 437, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : BY 758505; số vào sổ cấp GCN : CTs 61213 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Đà Nẵng cấp ngày 27/03/2015.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : BE 778180; do Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 25/07/2011.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : CQ 402104; số vào sổ cấp GCN : CS 006500 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 01/07/2019.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số : CC 885477; do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 20/05/2016.

3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian **10** ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 01 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **32.000.000 đồng**

- Bằng chữ: Ba mươi hai triệu đồng y.
- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Phương thức thanh toán:

- Bên A tạm ứng cho Bên B trước 50% chi phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký Hợp đồng.
- Bên A thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định còn lại cho Bên B ngay sau khi nhận Chứng thư thẩm định giá.

3. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B.

- Số tài khoản: 116002889008 Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hội An.
- Hoặc số tài khoản: 040085110359 Ngân hàng Sacombank – Phòng Giao dịch Sơn Trà, Chi nhánh Đà Nẵng.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản ca Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
PHÓ GIÁM ĐỐC	GIÁM ĐỐC
Đoàn Phúc	Nguyễn Thị Diệu Vi

Đ.107

SAIGON PA

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 Duy Duyên

2. **Đại diện khách hàng Thẩm định giá:**

Ông: Nguyễn Nhật Nguyên

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 :

Địa chỉ: Thửa đất số 36511; tờ bản đồ số: 04; địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh 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:

Tài sản khảo sát là thửa đất số 36511; tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Khối phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn tỉnh Quảng Nam

Diện tích: 261,0 m^2

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị

Công Trình xây dựng trên đất: Nhà ở liền kề

Diện tích xây dựng: 103,48 m^2

Diện tích sàn: 103,48 m^2

vị ... nhập ... bê tông) ... đến diện Thường Phạm Như Xương

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 TĐG Sài Gòn

Nguyễn Hải Huỳnh

Khách hàng

Nguyễn Nhật Nguyên

SAIGON PA

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 Như Quỳnh

2. **Đại diện khách hàng Thẩm định giá:**

Ông: Nguyễn Nhật Nguyên

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 :

Địa chỉ: Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: HDC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

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:

Tài sản khảo sát là lô đất thửa đất số 71, tờ bản đồ số 146, địa chỉ: HDC Tân Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng

, Diện tích: 90 m²

Hình thức sử dụng: + Riêng: 90 m² Chung: Không

+ Đất ở tại đô thị

Hình dáng: Cân đối

Vị trí: tiếp giáp đường Trần Hữu Duật (đường nhựa)

....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

<u>Sơ đồ vị trí</u>:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn | **Khách hàng**

Nguyễn Nhật Nguyên

SAIGON PA

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 Như Quyết

2. **Đại diện khách hàng Thẩm định giá:**

Ông: Nguyễn Nhật Nguyên

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 :

Địa chỉ: Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Khối Phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh 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:

Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 437, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: Khối Phố Ngọc Vinh, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

Diện tích: 991 m^2

Mục đích sử dụng đất ở tại đô thị

Công trình xây dựng trên đất: Nhà riêng lẻ

Diện tích xây dựng: 308,7 m^2

Diện tích sàn: 308,7 m^2

Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....
....

<u>Sơ đồ vị trí</u>:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
	Nguyễn Nhật Nguyên

SAIGON PA

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 Duy Huy

2. **Đại diện khách hàng Thẩm định giá:**

Nguyễn Nhật Nguyên

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 :

Địa chỉ: Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

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:

Tài sản khảo sát tọa lạc tại: Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 9; địa chỉ: Tổ 118, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Diện tích: 150 m^2

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị

Hiện trạng: Đất trống, Hình dạng: Cân đối

Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp Tây đường Châu Thị Vĩnh Tế (Đường bê tông 5.5m) ts cách đường Châu Thị Vĩnh Tế khoảng 50 m, ts cách đường Trần Thanh Mai khoảng 80 m, tài sản

Cách đường Hoa Hồng ...

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 TĐG Sài Gòn

Nguyễn Văn Quyền

Khách hàng

Nguyễn Nhật Nguyên