

- ✧ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.110 (**Số hợp đồng:** Đ.114/25/SaigonPA/HĐ)
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng
- ✧ **Địa chỉ:** 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 47A - 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 18/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn (Agribank) –
Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.114/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.110 ngày 18/04/2025 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.110 ngày 18/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng
- Địa chỉ : 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- MST số : 0100686174-163
- 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 189, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	70,3	263.734.000	18.540.500.200
II	Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	70,7	263.548.000	18.632.843.600
III	Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	81,1	87.832.000	7.123.175.200
Tổng giá trị (VND)				44.296.519.000

Kết luận tổng giá trị tài sản: 44.296.519.000 VND.

Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu năm trăm mười chín nghìn đồng.

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

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

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

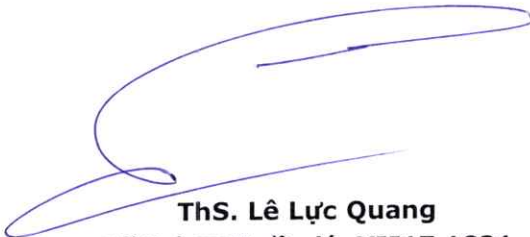
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.114/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/Đ.110 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.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN


Mai Thanh Bình


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



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

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 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng
- Địa chỉ: 53 Lê Hồng Phong, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- MST số : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Đoàn Phúc Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

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 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 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/03/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- 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.114/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn (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 BC 281949, có số vào sổ cấp GCN: CH00103, do Ủy ban nhân dân Quận Hải Châu cấp ngày 13/07/2010;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 431458, có số vào sổ cấp GCN: CH00269, do Ủy ban nhân dân Quận Hải Châu cấp ngày 09/04/2011;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 709722, có số vào sổ cấp GCN: CTs88846, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05/02/2016.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Lê Duẩn (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 18m), vị trí tài sản cách giao lộ Lê Duẩn – Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 19m, cách giao lộ Lê Duẩn – Ngô Gia Tự khoảng 160m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 70,3 m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4,21m.
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 1 tầng (không đúng với công trình xây dựng được công nhận trên Giấy chứng nhận là nhà 4 tầng). Căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá được ký kết, Saigon PA chỉ xác định giá trị quyền sử dụng đất, không xác định giá trị công trình xây dựng trên đất.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Lê Duẩn (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 18m), vị trí tài sản cách giao lộ Lê Duẩn – Nguyễn Thị Minh Khai khoảng 23m, cách giao lộ Lê Duẩn – Ngô Gia Tự khoảng 156m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 70,7 m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 4,2m.
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà 1 tầng (không đúng với công trình xây dựng được công nhận trên Giấy chứng nhận là nhà 4 tầng). Căn cứ theo hợp đồng thẩm định giá được ký kết, Saigon PA chỉ xác định giá trị quyền sử dụng đất, không xác định giá trị công trình xây dựng trên đất.

3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Nguyễn Xuân Khoát (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 5m), vị trí tài sản cách giao lộ Nguyễn Xuân Khoát – Tạ Mỹ Duật khoảng 100m, cách giao lộ Tạ Mỹ Duật – Phạm Văn Đồng khoảng 160m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 81,1 m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5m.
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở tại đô thị có quy mô diện tích vừa và nhỏ.

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 2/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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 Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	4,21m	5,92m	9,52m	6,0m
7	Quy mô diện tích	70,30m ²	52,7m ²	93,5m ²	77,4m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
10	Giá rao bán (VND)		16.900.000.000	33.000.000.000	21.500.000.000
11	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		15.210.000.000	28.050.000.000	20.425.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 3 tầng	Nhà 2 tầng
14	Diện tích sàn sử dụng		173,5	260,0	147,1
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.274.277.274	1.909.579.776	1.080.087.699
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		264.435.000	279.577.000	249.934.000
17	Thông tin tham chiếu		Lưu Thi Văn: 0918.874.112	Anh Dũng: 0898.161.616	Chị Quyên: 0932.772.501

❖ **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)		264.435.000	279.577.000	249.934.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		264.435.000	279.577.000	249.934.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		264.435.000	279.577.000	249.934.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		264.435.000	279.577.000	249.934.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,21m	5,92m	9,52m	6,0m
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-3,42%	-10,62%	-3,58%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-9.043.677	-29.691.077	-8.947.637
	Giá trị sau điều chỉnh		255.391.323	249.885.923	240.986.363
5	Quy mô diện tích	70,30m ²	52,7m ²	93,5m ²	77,4m ²
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-2,20%	2,90%	0,89%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-5.817.570	8.107.733	2.224.413
	Giá trị sau điều chỉnh		249.573.753	257.993.656	243.210.775

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		249.573.753	257.993.656	243.210.775
7	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		26.443.500	13.978.850	0
	Giá trị sau điều chỉnh		276.017.253	271.972.506	243.210.775
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		276.017.253	271.972.506	243.210.775
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		263.733.511		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5%	3%	-8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		263.734.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		41.304.747	51.777.660	11.172.050
	Số lần điều chỉnh		3	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,2% - 10,0%	2,9% - 10,6%	0,9% - 3,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		11.582.253	-7.604.494	-6.723.225

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 4,21m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 5,92m; 9,52m; 6m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 3,42%; 10,62%; 3,58% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 70,3m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích 52,7m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có diện tích lần lượt là 93,5m²; 77,4m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,2% và cao hơn các tài sản so sánh 2, 3 lần lượt khoảng 2,9%; 0,89% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng không cân đối; tài sản so sánh 2 có hình dáng tương đối cân đối đều 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 lần lượt khoảng 10%; 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **263.734.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở là: 70,3m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 70,3\text{m}^2 \times 263.734.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{18.540.500.200 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09; địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 2/2025
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 Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	4,20m	5,92m	9,52m	6,0m
7	Quy mô diện tích	70,70m ²	52,7m ²	93,5m ²	77,4m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
10	Giá rao bán (VND)		16.900.000.000	33.000.000.000	21.500.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		15.210.000.000	28.050.000.000	20.425.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 3 tầng	Nhà 2 tầng
14	Diện tích sàn sử dụng		173,5	260,0	147,1
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.274.277.274	1.909.579.776	1.080.087.699
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		264.435.000	279.577.000	249.934.000
17	Thông tin tham chiếu		Lưu Thi Văn: 0918.874.112	Anh Dũng: 0898.161.616	Chị Quyên: 0932.772.501

❖ **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)		264.435.000	279.577.000	249.934.000
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		264.435.000	279.577.000	249.934.000
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		264.435.000	279.577.000	249.934.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		264.435.000	279.577.000	249.934.000
4	Chiều rộng mặt tiền	4,20m	5,92m	9,52m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,44%	-10,64%	-3,60%
	Mức điều chỉnh		-9.096.564	-29.746.993	-8.997.624
	Giá trị sau điều chỉnh		255.338.436	249.830.007	240.936.376
5	Quy mô diện tích	70,70m ²	52,7m ²	93,5m ²	77,4m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,25%	2,85%	0,84%
	Mức điều chỉnh		-5.949.788	7.967.945	2.099.446
	Giá trị sau điều chỉnh		249.388.649	257.797.952	243.035.822
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		249.388.649	257.797.952	243.035.822
7	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	5,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		26.443.500	13.978.850	0
	Giá trị sau điều chỉnh		275.832.149	271.776.802	243.035.822
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		275.832.149	271.776.802	243.035.822
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		263.548.257		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5%	3%	-8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		263.548.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		41.489.852	51.693.787	11.097.070
	Số lần điều chỉnh		3	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,3% - 10,0%	2,9% - 10,6%	0,8% - 3,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		11.397.149	-7.800.198	-6.898.178

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

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

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 4,2m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 5,92m; 9,52m; 6m lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 3,44%; 10,64%; 3,6% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 70,7m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích 52,7m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có diện tích lần lượt là 93,5m²; 77,4m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,25% và cao hơn các tài sản so sánh 2, 3 lần lượt khoảng 2,85%; 0,84% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng không cân đối; tài sản so sánh 2 có hình dáng tương đối cân đối đều 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 lần lượt khoảng 10%; 5% về yếu tố hình dáng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **263.548.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở là: 70,7m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 70,7\text{m}^2 \times 263.548.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{18.632.843.600 \text{ VND.}}
 \end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 3/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà
6	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	81,10m ²	100,0m ²	80,0m ²	86,3m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Giá rao bán (VND)		9.000.000.000	7.650.000.000	8.200.000.000
11	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
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		8.550.000.000	7.038.000.000	7.544.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Đất trống	Đất trống
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		85.500.000	87.975.000	87.436.000
15	Thông tin tham chiếu		Anh Tạo: 0905.544.032	Anh Ái: 0935.282.118	Anh Huy: 0974.123.455

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		85.500.000	87.975.000	87.436.000
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		85.500.000	87.975.000	87.436.000
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		85.500.000	87.975.000	87.436.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà	Mặt tiền đường Nguyễn Xuân Khoát, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		85.500.000	87.975.000	87.436.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	5,0m	5,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		85.500.000	87.975.000	87.436.000
5	Quy mô diện tích	81,10m ²	100,0m ²	80,0m ²	86,3m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,36%	0,00%	0,65%
	Mức điều chỉnh		2.017.800	0	568.334
	Giá trị sau điều chỉnh		87.517.800	87.975.000	88.004.334
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		87.517.800	87.975.000	88.004.334

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		87.517.800	87.975.000	88.004.334
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		87.517.800	87.975.000	88.004.334
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		87.832.378		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-0,4%	0,2%	0,2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		87.832.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.017.800	0	568.334
	Số lần điều chỉnh		1	0	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 2,4%	0,0%	0,0% - 0,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		2.017.800	0	568.334

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

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

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 81,1m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 100m²; 86,3m² 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, 3 lần lượt khoảng 2,36%; 0,65% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **87.832.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất ở là: 81,1m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 81,1\text{m}^2 \times 87.832.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{7.123.175.200 \text{ VND.}}
 \end{aligned}$$

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	70,3	263.734.000	18.540.500.200
II	Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 09, địa chỉ: 47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	70,7	263.548.000	18.632.843.600
III	Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54 (thửa đất cũ số 56, tờ bản đồ cũ số: B); địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng			
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	81,1	87.832.000	7.123.175.200
Tổng giá trị (VND)				44.296.519.000

Kết luận tổng giá trị tài sản: 44.296.519.000 VND.

**Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ hai trăm chín mươi sáu triệu
năm trăm mười chín nghìn đồng.**

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.114/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(47A-47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)



Mặt tiền tài sản 47A Lê Duẩn



Mặt tiền tài sản 47B Lê Duẩn



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(47A-47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



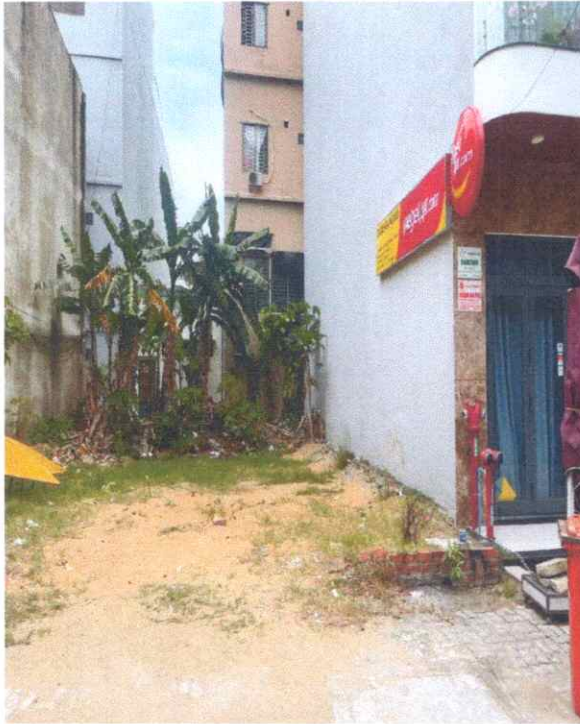
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54; địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển; Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng)



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



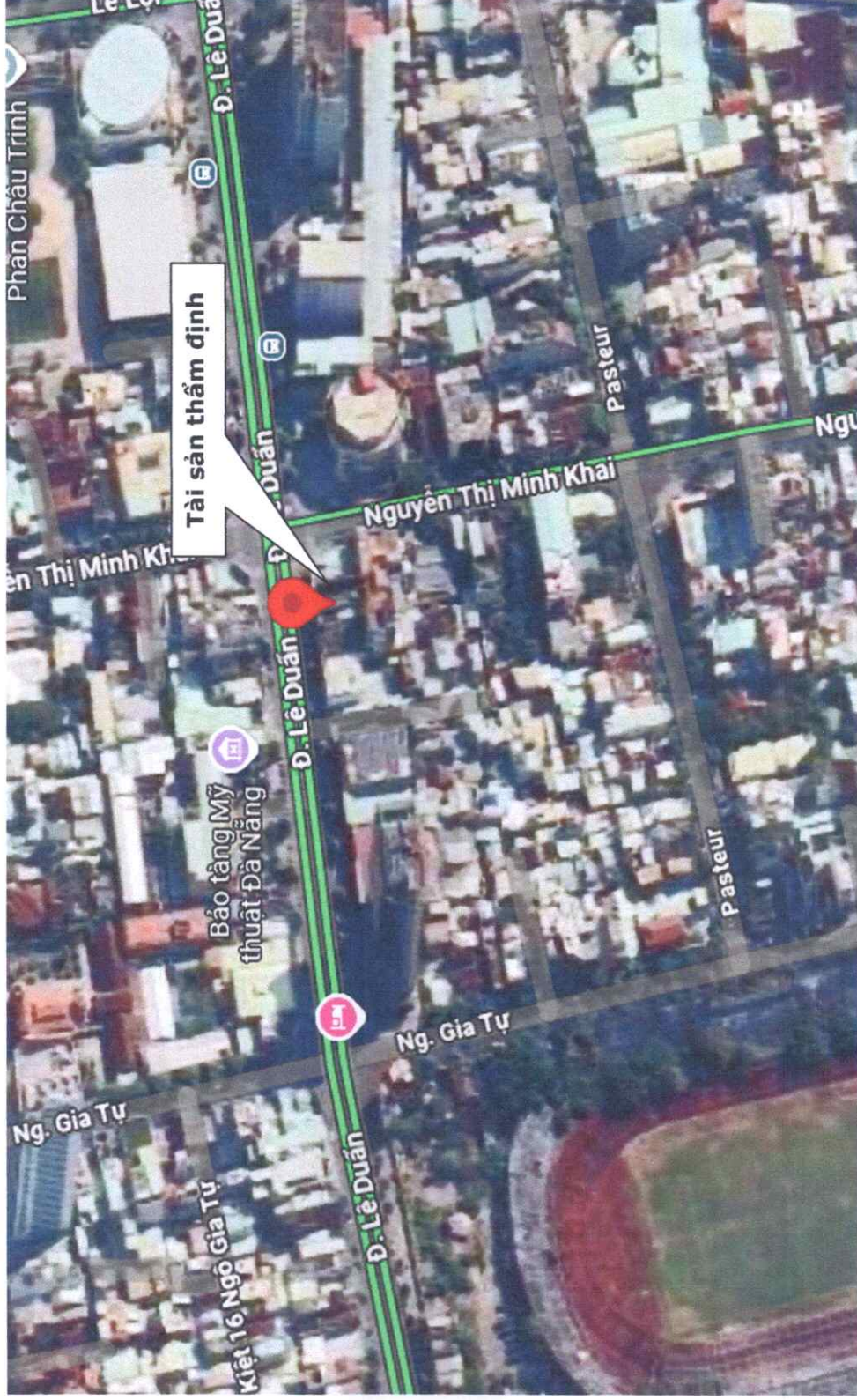
Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

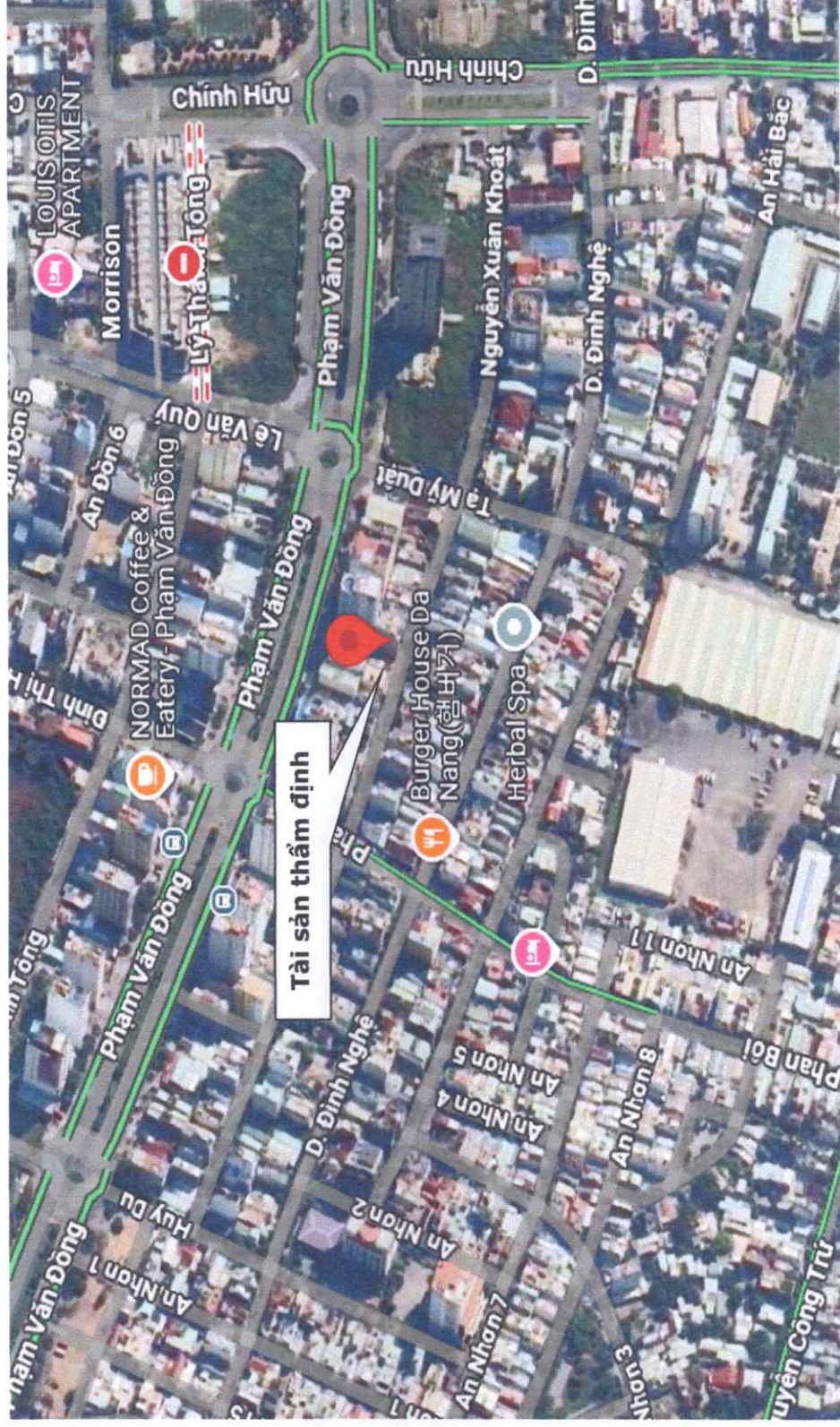
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

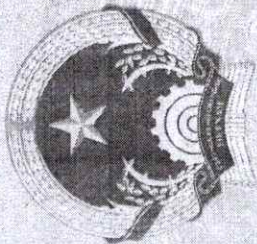
(47A-47B Lê Duẩn, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Thửa đất số 167, tờ bản đồ số 54; địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQĐ đường từ cầu Sông Hàn ra biển;
Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng)





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: Đặng Bá Thiện

Năm sinh: 1952 CMND số: 200097208

Địa chỉ thường trú: P. Tam Thuận, Q. Thanh Khê, TP Đà Nẵng

và Bà: Nguyễn Thị Hoa

Năm sinh: 1954 CMND số: 200130316

Địa chỉ thường trú: P. Tam Thuận, Q. Thanh Khê, TP Đà Nẵng

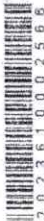
BC 281949

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
súng 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.

* Kèm theo giấy chứng nhận này có Trang bìa súng số : 01



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

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

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 189, tờ bản đồ số: 09
- Địa chỉ: 47A Lê Duẩn, Phường Hải Châu 1
- Diện tích: 70,3 m² (bằng chữ: Bảy mươi phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng: riêng 70,3 m², chung Không
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở:

- Địa chỉ: 47A Lê Duẩn
- Diện tích xây dựng: 70,3 m², c) Diện tích sàn: 153 m²
- Kết cấu: Tường xây, mái đúc, sàn đúc
- Cấp (Hạng): Cấp 3, e) Số tầng: Bốn
- Năm hoàn thành xây dựng: -/-, h) Thời hạn sở hữu: -/-

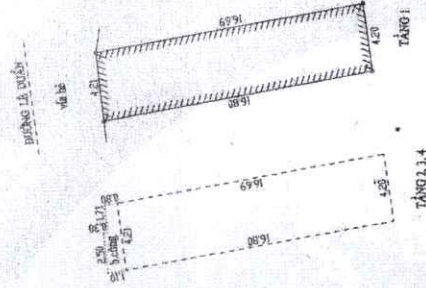
3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Không.

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

6. Ghi chú: Không.

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	
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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng công chứng số 9038 ngày 10/8/2010. Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phú Đại Phát, GPXD số: 0401481357, địa chỉ trụ sở: 10 Đinh Công Tráng, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, Đà Nẵng theo Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trọng Tâm TP. Đà Nẵng công chứng số 979 ngày 22/02/2016, theo hồ sơ số 2023.6.000055 CN CVS/ĐN.	11/8/2010 GIÁM ĐỐC Nguyễn Hồng Song 14/3/2016 GIÁM ĐỐC Hoàng Văn Ngọc

Hải Châu, ngày 12 tháng 7 năm 2019

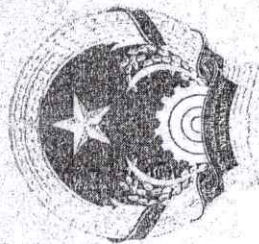
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU

CHỦ TỊCH



Nguyễn Lăng Hùng

Số vào sổ cấp GCN: CH00103



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

Ông: Nguyễn Văn Dũng

Năm sinh: 1971 CMND số: 201018837

Địa chỉ thường trú: P. Hải Châu 1, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

và Bà: Lê Thị Mỹ Châu

Năm sinh: 1975 CMND số: 201241913

Địa chỉ thường trú: P. Hải Châu 1, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

BE 431458

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 bỏ
sừng 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.



2023611005888

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 188 tờ bản đồ số: 09
b) Địa chỉ: 47B Đường Lê Duẩn, Phường Hải Châu 1
c) Diện tích: 70,7 m² (tổng chủ: Bảy mươi phẩy bảy mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: để trống 70,7 m² chung Không
e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
f) 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) Địa chỉ: 47B Đường Lê Duẩn
b) Diện tích xây dựng: 68,7 m², c) Diện tích sàn: 221,2 m²
d) Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc
e) Cấp (Hạng): Cấp 3 , e) Số tầng: Bốn
f) Năm hoàn thành xây dựng: -/- , h) Thời hạn sở hữu: -/-

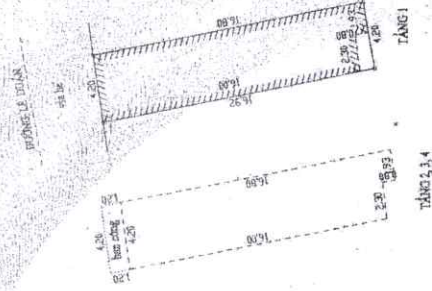
3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Không.

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

6. Ghi chú: Không

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Hải Châu, ngày 08 tháng 4 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU

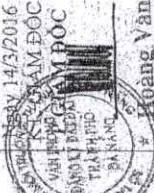
CHỦ TỊCH



Đỗ Sinh

Số vào sổ cấp: CN: CH00269

Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phú Đại Phát, GPKD số: 0401481357, địa chỉ trụ sở: 10/10 Đường Nguyễn Văn Linh, Phường Thuận Phước, quận Hải Châu, Đà Nẵng. Ngày 14/3/2016



Năng theo Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trọng Tâm TP. Đà Nẵng công chứng số 978 ngày 22/02/2016; theo hồ sơ số 20236.000055 CN/CVS/H

Hoàng Văn Ngọc

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 167

Số phát hành GCN: CC 709722

Tờ bản đồ số: 54

Số vào sổ cấp GCN: CTs 88846

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý:	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh TP Đà Nẵng, địa chỉ: 23 Phan Đình Phùng, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng. Theo hồ sơ số: 427.TC./	Ngày 20/7/2016 KT. GIÁM ĐỐC P. GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn A
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 20/07/2016 theo hồ sơ số 308189.XC.002./	Ngày 11/11/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn A
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phú Toàn Thắng vay vốn tại Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT Việt Nam - nhánh thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: 53 Lê Hồng Phong, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 308189.TC.003./	Ngày 13/11/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Văn A
PHÒNG CÔNG CHỨNG SỐ 1 TP. ĐÀ NẴNG CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG Số chứng thực: 03 ĐÀ NẴNG Ngày: 15-06-2020 CÔNG CHỨNG VIÊN HỒ THỊ KHÁNH VÂN	

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm GCN mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số : 01

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

Bà: **Mai Thị Thanh**

Năm sinh: 1952, CMND số: 200066626

Địa chỉ thường trú: Tổ 5, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng.

Ông: **Đình Hồng Sinh (chết)**

CC 709722

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Số thửa đất thay đổi lại thành thửa số 167. Số mới của tờ bản đồ là 54; Do thành lập bản đồ địa chính.

Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Phú Đại Phát, GPKD số: 0401481357, địa chỉ trụ sở: 67/8 Nguyễn Du, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Đà Nẵng; theo hồ sơ số 20272.000375.CN.CVS.

Nguyễn Văn A

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.



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

1. Thừa đất:

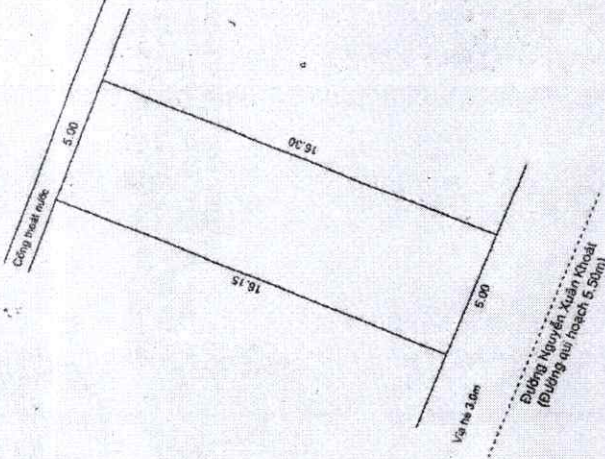
- Thừa đất số: 56, từ bản đồ số: B
- Địa chỉ: Lô B-56 Vệt KTQD đường từ cầu Sông Hàn ra biển, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
- Diện tích: 81,1 m² (bằng chữ: tám mươi một phẩy một mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú:

- Số hiệu và diện tích thừa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính.

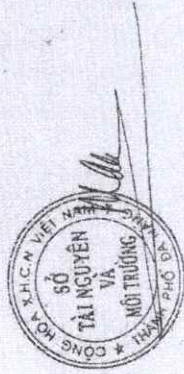
III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Tỷ lệ 1: 200



Đà Nẵng, ngày 05 tháng 02 năm 2016.
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Toán

Số vào sổ cấp GCN: CTs 98846.....

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
Đề thừa kế cho Bà Mai Thị Thanh, Sinh năm: 1952, CMND số: 200066626 cấp ngày 30/8/2012 tại CA TP. Đà Nẵng, Địa chỉ thường trú: Tổ 8, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng; theo hồ sơ số 02027.1.	02/6/2016 CHIAM ĐOC CHUYÊN VIÊN TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG Trần Thị Thủy