

- ✪ **Số chứng thư:** 012/2026/Đ.113 (**Số hợp đồng:** Đ.115/26/SaigonPA/HĐ)
- ✪ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN
- ✪ **Địa chỉ:** 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, Thành Phố Đà Nẵng.
- ✪ **Tài sản thẩm định giá:** Khoản nợ của Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tại NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN
- ✪ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng).
- ✪ **Ngày phát hành chứng thư:** 12/05/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.115/26/SaigonPA/HĐ ngày 04/05/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/Đ.113 ngày 12/05/2026 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 012/2026/Đ.113 ngày 13/04/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An
- Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0100111948128
- Đại diện : Ông Lê Bá Thuận 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 : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị khoản nợ** Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tại NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN căn cứ theo:
 - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 043068/2023/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP tập đoàn VN Đà Thành.
 - Hợp đồng cho vay hạn mức số 043068/2023-HĐCVHM/NHCT484-CTYQUANGPHATTHANH ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành.
 - Bảng tính lãi Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tính đến ngày 04/05/2026.
- Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 04/05/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

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

- Cơ sở giá trị thị trường.





SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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.
- Saigon PA ước tính giá trị của tài sản thẩm định là công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng hầm + 12 tầng nổi trong điều kiện giá định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu tài sản này trong tương lai.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giá định Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành không còn khả năng thanh toán.
- 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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Stt	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	Tổng dư nợ đến ngày 4/5/2026	45.883.160.229
2	Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm	54.790.832.000
2.1	Giá trị tài sản bảo đảm	55.194.034.000
2.2	Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm	403.202.000
3	Giá trị khoản nợ	45.883.160.229
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	91.580.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ	45.791.580.229

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 45.791.580.000 VND

Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.115/26/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 tổ thẩm định giá khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định giá 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 tổ thẩm định giá định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 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.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT

Nguyễn Hữu Nam

ThS. Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.
- 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 TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An
- Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0100111948128
- Đại diện : Ông Lê Bá Thuận Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số Đ.115/26/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 04/05/2026.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- **Giá trị khoản nợ** Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tại NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN căn cứ theo:
 - + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 043068/2023/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP tập đoàn VN Đà Thành.
 - + Hợp đồng cho vay hạn mức số 043068/2023-HĐCVHM/NHCT484-CTYQUANGPHATTHANH ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành.
 - + Bảng tính lãi Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tính đến ngày 04/05/2026.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng).

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 05/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 04/05/2026.

2.6. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.7. 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.

2.8. 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 sửa của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số doanh nghiệp: 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 05 năm 2026;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 2194/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026;
- Quyết định số 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 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.115/26/SaigonPA/HĐ ngày 04/05/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An.
- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 043068/2023/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP tập đoàn VN Đà Thành.
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 043068/2023-HĐCVHM/NHCT484-CTYQUANGPHATTHANH ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành.
- Bảng tính lãi Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tính đến ngày 04/05/2026.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 548043, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H11409 do Ủy ban nhân dân quận Hải Châu Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 10/09/2007.
- Giấy phép xây dựng số 2327/GPXD do Sở Xây Dựng Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 30/11/2016.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin về khách hàng vay

- Tên công ty: Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành
- Giấy phép kinh doanh số: 0402210215 do Sở KH & ĐT TP Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 04/10/2023
- Địa chỉ đăng ký: 63 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng).
- Đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc Bảo
- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

3.2. Thông tin về khoản nợ

- **Khoản nợ** Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tại NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN căn cứ theo:

- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 043068/2023/HĐBĐ/NHCT484 ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP tập đoàn VN Đà Nẵng.
- + Hợp đồng cho vay hạn mức số 043068/2023-HĐCVHM/NHCT484-CTYQUANGPHATTHANH ký ngày 24/10/2023 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An và Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành.
- + Bảng tính lãi Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tính đến ngày 04/05/2026.
- **Tài sản bảo đảm bao gồm:**
 - + Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng).
- Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành (bên nợ) đang nợ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An tổng số tiền tính đến ngày 04/05/2026 là **45.883.160.229 VND**. Trong đó: Nợ gốc là: 35.000.000.000 VND; nợ lãi là: 7.200.602.505 VND; lãi phát là: 3.682.577.724 VND.

3.3. Thông tin về tài sản đảm bảo

3.3.1. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)

3.3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Lê Lợi (đường nhựa rộng khoảng 20m (bao gồm vỉa hè), vị trí tài sản cách đường Lê Lai khoảng 10m, vị trí tài sản cách đường Quang Trung khoảng 80m.

3.3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 275,7m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 9,25 m
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Nhà 2 tầng hầm + 12 tầng nổi.

3.3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế hiện trạng tài sản thẩm định đúng với Giấy phép xây dựng.
- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng hầm + 12 tầng nổi.
- Tổng diện tích sàn theo Giấy phép xây dựng: 3.743 m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng: Đang sử dụng làm văn phòng.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
 - + Tường một vài chỗ bị bong tróc sơn.
 - + Nền sàn một vài chỗ bị trầy xước.
 - + Mái ở mức trung bình.

– **Chất lượng còn lại của phần 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	18	25	75	13,5
Khung, cột	15	31	69	10,35
Tường	12	31	69	8,28
Nền,sàn	16	31	69	11,04
Kết cấu dờ mái	10	33	67	6,7
Mái	5	33	67	3,35
Tổng cộng	76			53,22
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,00%

3.3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất hỗn hợp (đất ở và dịch vụ) căn cứ theo Quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 27/08/2017 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu TL 1/5000 khu vực Trung tâm, thành phố Đà Nẵng.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản dồi dào đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích trung bình – nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá 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. 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.
- Saigon PA ước tính giá trị của tài sản thẩm định là công trình xây dựng trên đất là nhà 2 tầng hầm + 12 tầng nổi trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu tài sản này trong tương lai.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành không còn khả năng thanh toán.
- 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 tài sản bảo đảm

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ 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 T04/2026	Rao bán T01/2026	Rao bán T04/2026
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 Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	9,25m	4,85m	5,0m	4,50m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	275,7m ²	85,1m ²	142,0m ²	124,6m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		14.700.000.000	22.000.000.000	18.200.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		12.495.000.000	18.700.000.000	15.470.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 3 tầng	Nhà 1 tầng
	Diện tích sàn sử dụng		228,3	434,0	124,6
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.453.392.045	2.762.909.100	466.617.231
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		129.749.000	112.233.000	120.412.000
16	Thông tin tham chiếu		Hồ Văn Bằng 0905696122	Dương Viết Huy 0911434268	Trịnh Lâm 0913.485.938

❖ **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)		129.749.000	112.233.000	120.412.000
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		129.749.000	112.233.000	120.412.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		129.749.000	112.233.000	120.412.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	Mặt tiền đường Lê Lợi, Phường 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		129.749.000	112.233.000	120.412.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,25m	4,85m	5,0m	4,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,67%	3,54%	3,96%
	Mức điều chỉnh		4.761.788	3.973.048	4.768.315
	Giá trị sau điều chỉnh		134.510.788	116.206.048	125.180.315
5	Quy mô diện tích	275,7m2	85,1m2	142,0m2	124,6m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,88%	-11,14%	-12,59%
	Mức điều chỉnh		-20.604.141	-12.502.756	-15.159.871
	Giá trị sau điều chỉnh		113.906.647	103.703.292	110.020.444
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		113.906.647	103.703.292	110.020.444
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		113.906.647	103.703.292	110.020.444
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		113.906.647	103.703.292	110.020.444

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		113.906.647	103.703.292	110.020.444
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		109.210.128		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4%	-5%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		109.210.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		25.365.930	16.475.804	19.928.186
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,7% - 15,9%	3,5% - 11,1%	4,0% - 12,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-15.842.353	-8.529.708	-10.391.556

❖ **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 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 khoảng 9,25m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4,85m; 5m; 4,5m nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 3,67%; 3,54%; 3,96% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô tổng diện tích khoảng 275,7m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 85,1m²; 142m²; 124,6m² nên tài sản so sánh 1, 2, 3 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 15,88%; 11,14%; 12,59% 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 là đất ở tại đô thị tương ứng là **109.210.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 275,7 m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 275,7m² x **109.210.000 VND/m²**
 - = **30.109.197.000 VND**

6.2.1.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- 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 (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Công trình xây dựng trên đất	3743,0	70,00%	9.574.000	25.084.837.400

- 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 lợi nhuận nhà đầu tư và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

6.2.2. Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành

- Tổng hợp giá trị tài sản thế chấp của Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành được thể hiện theo bảng:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	275,7	109.210.000	30.109.197.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	3743,0		25.084.837.400
Tổng giá trị (VND)				55.194.034.400
Tổng giá trị làm tròn (VND)				55.194.034.000

6.2.1. Xác định giá trị khoản nợ

- Tài sản thẩm định giá là khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) của Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành. Khoản nợ này được đảm bảo bằng các tài sản trình bày ở trên. Tuy nhiên, Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành hiện không thể thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An. Saigon PA xác định giá trị khoản nợ trên cơ sở nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm.

- Áp dụng với trường hợp giả định khoản nợ của bên nợ theo hợp đồng thế chấp, tài sản thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc và lãi). Theo số liệu cung cấp của Ngân hàng, Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành (bên nợ) đang nợ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An tổng số tiền tính đến ngày 04/05/2026 là **45.883.160.229 VND**. Trong đó: Nợ gốc là: 35.000.000.000 VND; nợ lãi là: 7.200.602.505 VND, lãi phạt là: 3.682.557.724 VND.
- **Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm và chi phí có thể phát sinh liên quan đến việc xử lý khoản nợ:**
- Saigon PA đề xuất một số chi phí có khả năng phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm, xử lý khoản nợ và các giả định gắn liền với cách tính như sau:

STT	Tên danh mục	Giá trị (VND)	Căn cứ pháp lý
1	Chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm		
1.1	Lệ phí	300.000	Tính trong điều kiện giả định có khởi kiện tại tòa án. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị tài sản tranh chấp (giá trị tổng dư nợ theo sổ sách) tại phiên tòa sơ thẩm, chưa xem xét đến chi phí tại phiên tòa phúc thẩm (nếu có).
1.2	Án phí	153.883.000	
1.3	Chi phí thi hành án dân sự	249.019.000	Tính trong điều kiện giả định có yêu cầu thi hành án Căn cứ Thông tư số 216/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thi hành án dân sự. Chi phí tạm tính dựa trên giá trị thực nhận theo bản án (giá trị nhỏ hơn giữa tổng dư nợ theo sổ sách và tổng giá trị tài sản bảo đảm).
2	Chi phí có thể phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ		
2.1	Chi phí thẩm định giá	41.580.000	Tạm tính theo phí dịch vụ thẩm định của Saigon PA, chưa xem xét đến phí thẩm định của đơn vị khác trong trường hợp khách hàng thuê nhiều đơn vị tư vấn.
2.2	Chi phí đấu giá tài sản	50.000.000	Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP của bộ Tư Pháp ngày 22/04/2025 về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và chi phí đấu giá của một số công ty đấu giá trong khu vực. Chi phí được tạm tính dựa trên mức giá khởi điểm của khoản nợ (chưa xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ) và giả định không có chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm (giá trị tài sản bảo đảm trừ đi chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm):

$$= 55.194.034.400 - (300.000 + 153.883.000 + 249.019.000)$$

$$= 54.790.832.400 \text{ VND}$$

- Tổng giá trị nguồn thu từ việc xử lý tài sản bảo đảm là **54.790.832.400 VND**, lớn hơn số tiền bên nợ đang nợ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An là **45.883.160.229 VND**. Phần chênh lệch còn lại sẽ được trả lại cho bên nợ là Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành. Trong trường hợp này, giá trị khoản nợ bằng tổng dư nợ đã trừ chi phí có thể phát sinh trong quá trình xử lý khoản nợ.
- ⇒ **Kết luận:** Tổng giá trị khoản nợ của Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An tại thời điểm ngày 04/05/2026 là: **45.791.580.229 VND**.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Stt	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)
1	Tổng dư nợ đến ngày 4/5/2026	45.883.160.229
2	Nguồn thu từ xử lý tài sản bảo đảm	54.790.832.000
2.1	<i>Giá trị tài sản bảo đảm</i>	55.194.034.000
2.2	<i>Chi phí có thể sẽ phát sinh trong quá trình xử lý tài sản bảo đảm</i>	403.202.000
3	Giá trị khoản nợ	45.883.160.229
4	Chi phí có thể sẽ phát sinh liên quan đến xử lý khoản nợ	91.580.000
5	Giá trị khoản nợ đã xem xét đến chi phí xử lý khoản nợ	45.791.580.229

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 45.791.580.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi lăm tỷ bảy trăm chín mươi một triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.115/26/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.
- Giá trị khoản nợ được xác định dựa trên nguồn thu từ việc xử lý tài sản đảm bảo trong điều kiện giả định Công ty CP TM và DV Quảng Phát Thành không còn khả năng thanh toán. Thông tin tài sản đảm bảo của khoản nợ được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá. Trong trường hợp có phát sinh nguồn thu khác hoặc chi phí khác trong quá trình xử lý khoản nợ mà chưa được trình bày trong báo cáo, Saigon PA được quyền điều chỉnh lại chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá để phù hợp với thực tế. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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 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 thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

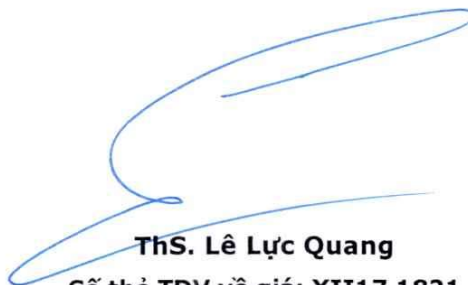
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Nguyễn Hữu Nam



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

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)



Đường trước tài sản



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 105 Lê Lợi, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, Tp. Đà Nẵng)

16.075704, 108.219949

