

- △
Số chứng thư: 012/2025/Đ.117 (Số hợp đồng: Đ.124/25/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, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- △
Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- △
Địa chỉ tài sản thẩm định: Phường Tân An, Tp.Hội An, Tỉnh Quảng Nam
- △
Ngày phát hành chứng thư: 25/04/2025.



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.124/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/04/2025 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 kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.117 ngày 25/04/2025 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.117 ngày 25/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN
- Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- Điện thoại : 0235.3862141 Fax: 0235.3861802
- Mã số thuế : 0100111948128
- Đại diện : Ông HUỖNH KIM SANG 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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 23/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÀ THIẾT VÀ GIÀ 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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	200,00	80.113.000	16.022.600.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	357,27		2.066.942.141
Tổng giá trị (VND)				18.089.542.141

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 18.089.542.000 VND

Bằng chữ: Mười tám tỷ không trăm tám mươi chín triệu năm trăm bốn mươi hai 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.124/25/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.

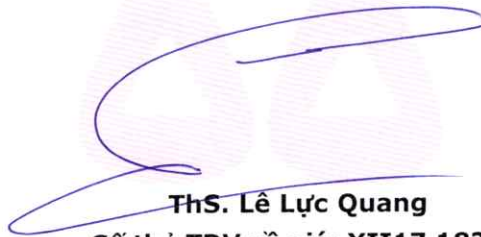
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến 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.117 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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



GIÁM ĐỐC

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



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 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@thamdinggiasaigon.com Website: <https://saigonpa.vn>

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN
- Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- Điện thoại : 0235.3862141 Fax: 0235.3861802
- Mã số thuế : 0100111948128
- Đại diện : Ông HUỖNH KIM SANG Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho việc 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 23/04/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng 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 24/2019/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ngày 20/12/2019.
- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ngày 20/12/2023.
- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 27/05/2024 ban hành quy định đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.
- 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.124/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 053721, sổ vào sổ cấp GCN: CS02924 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/07/2021.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Hai Bà Trưng [đường nhựa rộng khoảng 19,5m (cả lề/via hè)], vị trí tài sản cách Phố cổ Hội An khoảng 1,4km và cách Bãi biển An Bàng khoảng 3,2km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 200 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10m;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Có công trình xây dựng trên đất

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận: 357,27m².
- Quy mô/Số tầng: 3 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường gạch ở mức khá.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	18	82	13,12
Nền, sàn	15	22	78	11,7
Kết cấu đỡ mái	4	22	78	3,12
Mái	11	24	76	8,36
Tổng cộng	56			44,8
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				80,00%

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại 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 bất động sản 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất 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 tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	TMDV lâu dài	ODT+CLN	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng và Lý Thái Tổ, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
6	Chiều rộng mặt tiền	10,00m	23,50m	7,0m	5,0m
7	Quy mô diện tích	200,00m ²	636,6m ²	140,0m ²	100,0m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7.1	Diện tích đất ở	200,00m ²		119,0m ²	100,0m ²
7.2	Diện tích đất thương mại dịch vụ (lâu dài)		636,6m ²		
7.3	Diện tích đất cây lâu năm			21,0m 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)		80.000.000.000	11.500.000.000	11.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		72.800.000.000	10.925.000.000	9.570.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 hầm + 6 tầng + 1 bể bơi	Nhà 2 tầng	Trệt + lầu
15	Diện tích sàn sử dụng		2778,0	84,0	110,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		22.702.027.138	511.549.248	463.769.350
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	605.713.500	0
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		78.696.000	78.708.000	91.062.000
19	Thông tin tham chiếu		Kim Thanh 0766507699	Đậu Trang 0964.904.975	Minh Tuấn 0328694444

❖ 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)		78.696.000	78.708.000	91.062.000
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		78.696.000	78.708.000	91.062.000
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		78.696.000	78.708.000	91.062.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng và Lý Thái Tổ, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-7.869.600	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		70.826.400	78.708.000	91.062.000
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	23,50m	7,0m	5,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,00%	3,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		-7.082.640	2.361.240	4.553.100
	Giá trị sau điều chỉnh		63.743.760	81.069.240	95.615.100
5	Quy mô diện tích	200,00m ²	636,6m ²	140,0m ²	100,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,46%	-6,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		13.740.322	-4.722.480	-9.106.200
	Giá trị sau điều chỉnh		77.484.082	76.346.760	86.508.900
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		77.484.082	76.346.760	86.508.900

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		77.484.082	76.346.760	86.508.900
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		77.484.082	76.346.760	86.508.900
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		77.484.082	76.346.760	86.508.900
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		80.113.247		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3%	-5%	8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		80.113.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		28.692.562	7.083.720	13.659.300
	Số lần điều chỉnh		3	2	2
	Biên độ điều chỉnh		9,0% - 17,5%	3,0% - 6,0%	5,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.211.918	-2.361.240	-4.553.100

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp với đường Hai Bà Trưng. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có 2 mặt tiếp giáp với đường Hai Bà Trưng và đường Lý Thái Tổ 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 là khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền là 23,5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 và 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 7m; 5m 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 thấp hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 9% và cao hơn tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt là khoảng 3%; 5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 200m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích là 636,6m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 140m²; 100m² 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 cao hơn tài sản so sánh 1 là khoảng 17,46% và thấp hơn tài sản so sánh 2 và 3 lần lượt là khoảng 6%; 10% 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 **80.113.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 200m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 200\text{m}^2 \times 80.113.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.022.600.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.2. 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:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}%$$

STT	Tên tài sản	Diện tích sản (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Công trình xây dựng trên đất	357,27	80,00%	7.231.723	2.066.942.141

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ODT	200,00	80.113.000	16.022.600.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	357,27		2.066.942.141
Tổng giá trị (VND)				18.089.542.141

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 18.089.542.000 VND.

Bảng chữ: Mười tám tỷ không trăm tám mươi chín triệu năm trăm bốn mươi hai 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.124/25/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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



GIÁM ĐỐC



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Đường phía trước tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



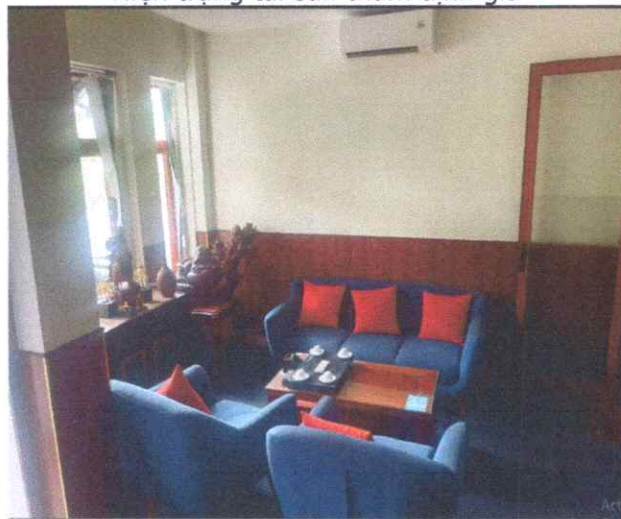
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



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

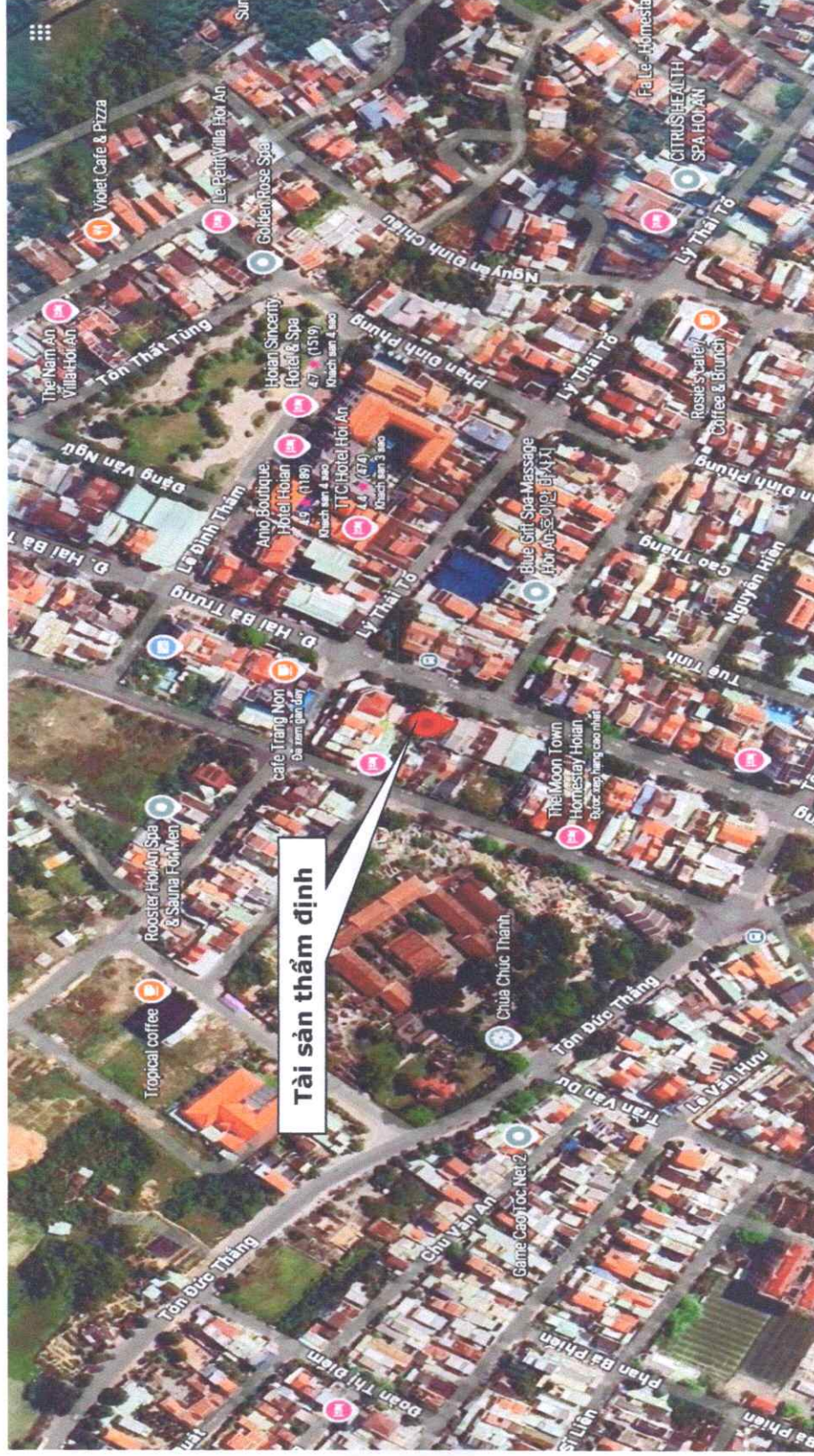


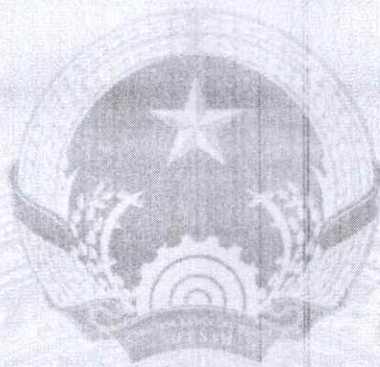
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ





237/66

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

Hộ ông: Đỗ Như Thức

Năm sinh: 1953, CMND số: 205922990

Địa chỉ thường trú: 516 Hai Bà Trưng, phường Tân An, thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

Và bà: Phan Thị Liên

Năm sinh: 1958, CMND số: 205922989

Địa chỉ thường trú: 516 Hai Bà Trưng, phường Tân An, thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

DC 053721

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: **48**, tờ bản đồ số: **4**
b) Địa chỉ: **Khởi An Phong, Phường Tân An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam**
c) Diện tích: **200m²**, (bằng chữ: **hai trăm mét vuông**)
d) Hình thức sử dụng: **Sử dụng riêng**
đ) Mục đích sử dụng: **Đất ở tại đô thị**
e) Thời hạn sử dụng: **Lâu dài**
g) Nguồn gốc sử dụng: **Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất**

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ**
b) Diện tích xây dựng: **119,09m²**, c) Diện tích sàn: **357,27m²**
d) Hình thức sở hữu: **Sở hữu riêng**
đ) Cấp (Hạng): **Cấp III**, e) Thời hạn sở hữu: **-/-**

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

Sơ đồ thừa đất được xác định theo Trích đo bổ sung tài sản gắn liền đất số 2529/CN.VPĐKĐĐ ngày 12/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hội An

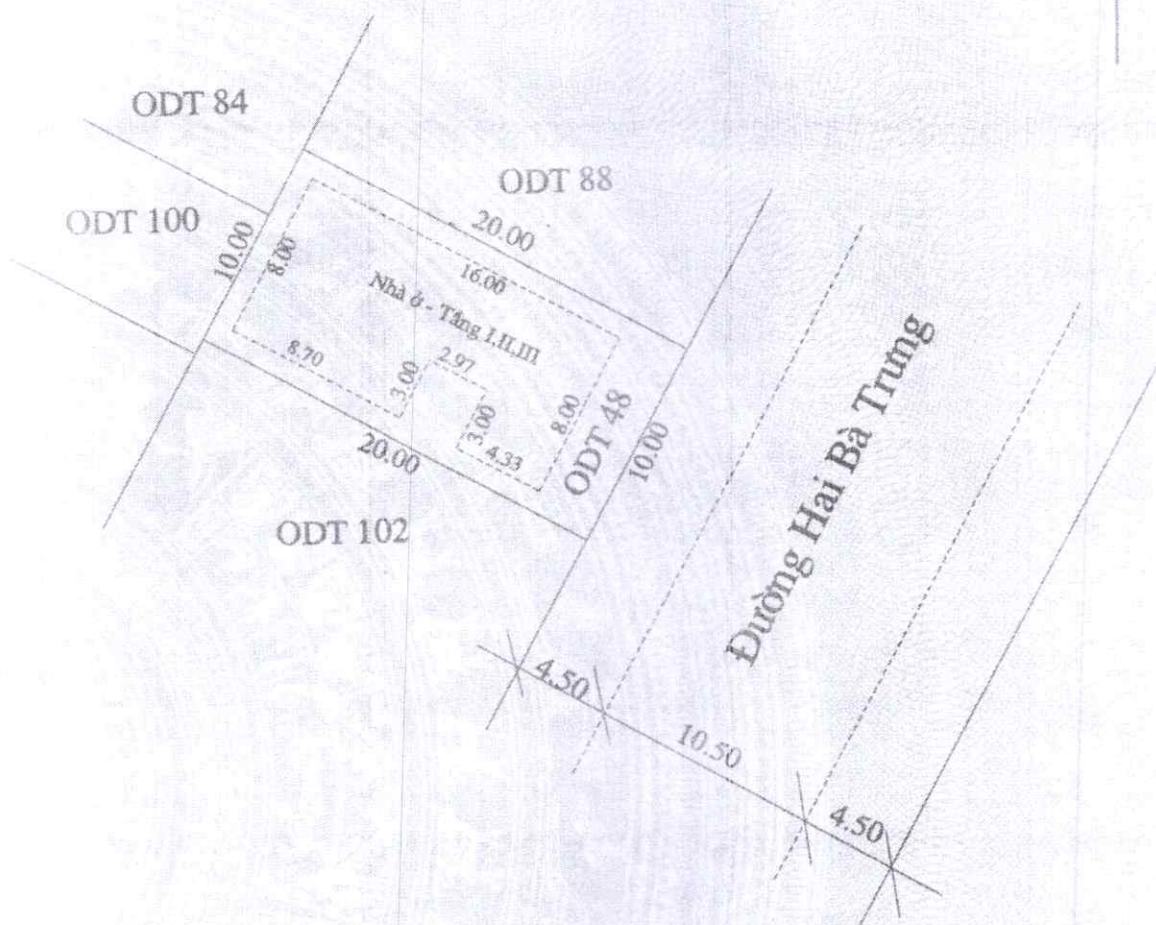
Quảng Nam, ngày 15 tháng 7... năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NAM

GIÁM ĐỐC



Trần Thanh Hà

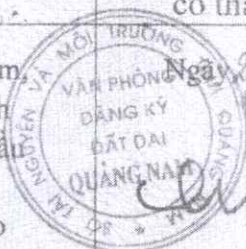


IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Dược phẩm Quảng Nam,
GCNĐKDN số 4001232339, do Phòng Đăng ký Kinh doanh,
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp, đăng ký lần đầu
ngày 21/5/2021, địa chỉ trụ sở chính: 134 Trần Cao Vân,
phường Cẩm Phô, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; theo
hồ sơ số CN.126



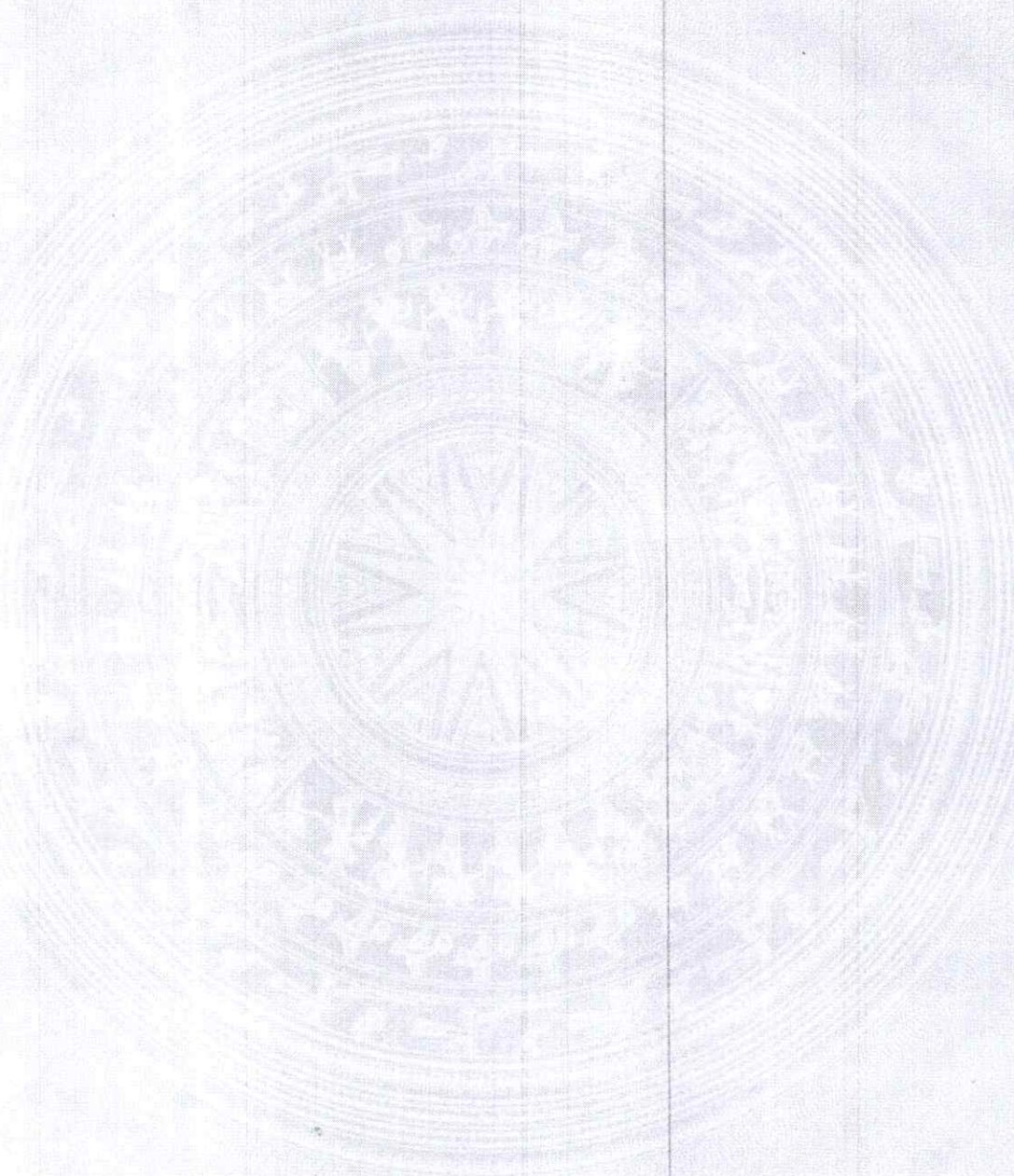
Ngày 23/7/2021

GIÁM ĐỐC

Phạm Công Chung

Nội dung này đối với cơ sở pháp lý

có thẩm quyền



Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số 01

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.



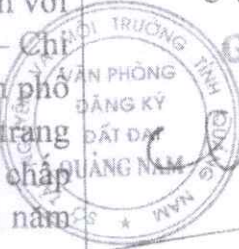
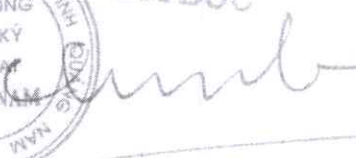
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 48

Tờ bản đồ số: 4

Số phát hành GCN: DC 053721

Số vào sổ cấp GCN: CS 02924

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 Hội An, địa chỉ trụ sở: 04 Hoàng Diệu, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam; theo hồ sơ số TC.245, trang số 37, Quyền số 01, sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất năm 2021. Các bên tham gia Hợp đồng tự chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước về giá trị tài sản thế chấp.	Ngày 27/7/2021  GIÁM ĐỐC  Phạm Công Chung

Trang bổ sung số: 01

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam
- Mục đích thẩm định giá: Xử lý nợ

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	21-04-25	21-04-25
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	23-04-25	23-04-25
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	24-04-25	24-04-25
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	24-04-25	24-04-25
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	25-04-25	25-04-25

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 21 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Lý Hoàng Phúc

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

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 04/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4, địa chỉ: Khối An Phong, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

Khách hàng: NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN

Mục đích thẩm định: Xử lý nợ Thời điểm thẩm định: Tháng 04/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 04/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :.....

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : 18.089.542.141 VNĐ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

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

Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

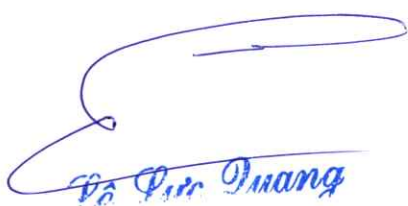
Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 18.089.542.142 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Đỗ Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Mặt tiền đường Hai Bà Trưng và Lý Thái Tổ, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

Tên người được điều tra: Kim Thanh 0766507699

Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 02/2025

Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 72.800.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 50.097.972.862 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 78.696.000 VNĐ/m²

Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-pho-hai-ba-trung-phuong-tan-an-9/n-khach-s-4-sao-tai-hoi-2-tien-dac-dia-ly-t-to-pr41365237>

1. Các thông tin về thửa đất

Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 636,6m²

Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mặt tiền đường Hai Bà Trưng và Lý Thái Tổ, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

Kích thước mặt tiền: 24m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m

Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □

Mục đích sử dụng: TMDV lâu dài

Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

+Cơ sở giáo dục: +Cơ sở thể dục thể thao

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

Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

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

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

+Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+Điều kiện về cấp điện: Tốt

Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Thời hạn sử dụng đất: 0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

Nhà ở: Loại nhà: 1 hầm + 6 tầng + 1 bể Cấp nhà: Năm xây dựng

Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 110 m²

Số tầng:

Tài sản khác (nếu có):

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

Loại tài sản:

Năm xây dựng:

Tài sản khác (nếu có):

Thu nhập bình quân năm:

Chi phí bình quân năm:

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

Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

Diện tích: Mật độ trồng: Năm trồng

Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

Tên người được điều tra:

Minh Tuấn0328694444

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 03/2025

- Giá bổs chuyển nhượng/trúng đấu giá:

9.570.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

9.106.230.650 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 91.062.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-pho-hai-ba-trung-phuong-tan-an-9/-tien-kinh-doh-hoi-gia-hoi-pr42578521

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

- Kích thước mặt tiền:

05m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:

+ Trung tâm thương mại, chợ

+ Cơ sở giáo dục

+ Cơ sở thể dục thể thao

+ Cơ sở y tế

+ Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+ Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao

+ Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Trệt + lửng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

110 m²

- Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản

- Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □,

Rừng trồng □

- Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

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

Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

Tên người được điều tra:

Đầu Trang0964.904.975

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CH/trúng đất giá:

Rao bán tháng 02/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

10.925.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

10.413.450.752 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 78.708.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://alanhadat.com.vn/ban-can-nha-mt-hai-ba-trung-7x20m-gia-chi-11-x-ty-15863440.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

140m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Mặt tiền đường Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

- Kích thước mặt tiền:

07m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

ODT+CLN

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

0

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Nhà 2 tầng

Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

84 m²

- Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản

- Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm

- Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu

năm:

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

đất:

Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc

Lê Lực Quang

Liên hệ ngay: Ms. Nguyễn Thị Ngọc Anh - 0964.904.975 | Ms. Nguyễn Thị Ngọc Anh - 0964.904.975 | Ms. Nguyễn Thị Ngọc Anh - 0964.904.975
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h, 13h30 - 17h (không làm việc vào Chủ nhật và Lễ tết) | Email: contact@hadaf.com.vn | Địa chỉ: 11 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. HCM

Các thông tin khác

Mã tin	15963440	Hướng	Đông Nam	Phong ấn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	10m	Nhà bếp	---
Loại BĐS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	7m	Số lầu	2	Đồ đạc và nội thất	---
Chiều dài	20m	Số phòng ngủ	2	Chức năng	---

☒ Hình ảnh

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất



III. Sự đa dạng của nhà ở

Cần bán	Nhà mặt tiền
Quảng Nam	Thành phố Hòa An
Diện tích	Giả
Hướng	---

Tìm kiếm nhà ở



III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất



III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

III. Sự đa dạng của nhà ở và các tiện ích khác gần khu vực đất

batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-pho-hai-ba-trung-phuc-tu-tai-an-ty-tien-kinh-doh-hoi-hai-pi-42576521



Bán / Quảng Bán / Hội An / Nhà mặt phố tại phố Hai Bà Trưng

Mặt tiền Kinh doanh phố Hai Bà Trưng Hội An giá

Phố Hai Bà Trưng, Phường Tân An, Hội An, Quảng Nam

Giá gọi
11 tỷ
~110 triệu/m²

Diện tích
100 m²
Mặt tiền 5 m

↑ 10,4% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >



Có 1 tin nhà mặt phố cùng
phường Tân An, thành phố Hội
An

Xem trang cá nhân >

Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Chat qua Zalo

0528 691 444 - Sao chép

Môi giới chuyên nghiệp



Nguyễn Minh Tuấn

Tham gia
Batdongsan
6 năm

Tin đăng
đang có
30

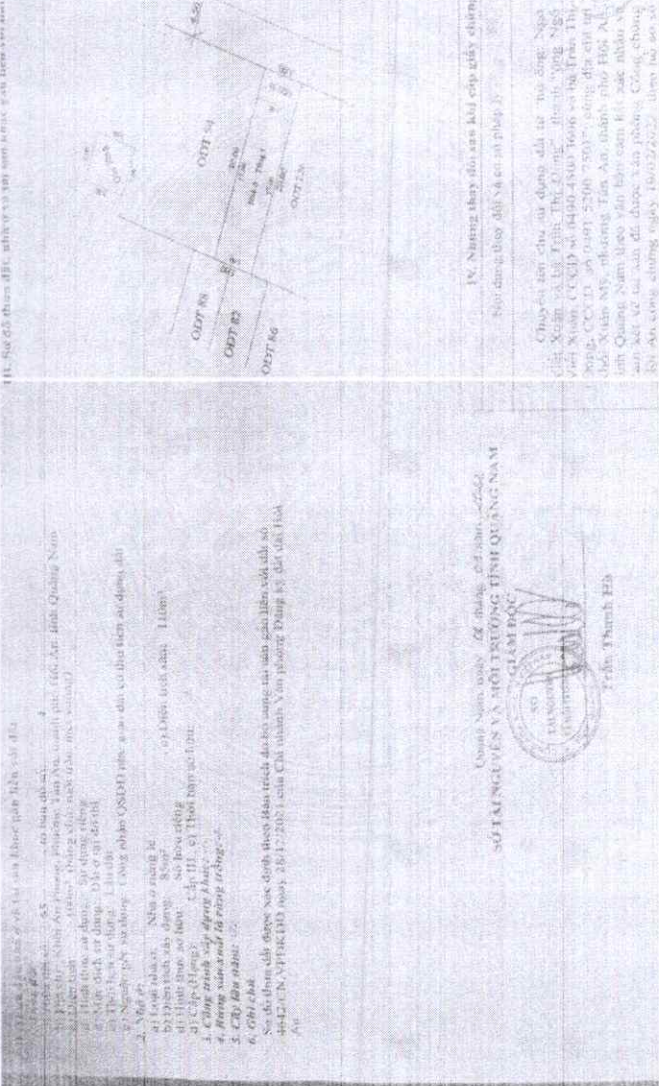
Phản hồi

Chat

Activate Windows

Go to Settings to activate Windows.

9:22 AM 24 Apr 25



Số: Đ.124/25/SaigonPA/HĐ

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 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 01/01/2024 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 01/01/2024;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Chi nhánh tại Đà Nẵng - Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 21 tháng 04 năm 2025 tại trụ sở tại **CHI NHÁNH TẠI ĐÀ NẴNG - CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

NGÂN HÀNG TMCP CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HỘI AN

Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, Thành Phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

Điện thoại : 0235.3862141

Fax: 0235.3861802

Mã số thuế : 0100111948128

Đại diện : Ông **HUỖNH KIM SANG**

Chức vụ: Phó Giám đốc

(Theo văn bản ủy quyền số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/04/2022 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam)

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

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

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

Điện thoại : 0236.358.8068

Fax: 0236.358.8068

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

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Giám đốc

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 04, địa chỉ: Khối An Phong, phường Tân An, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 053721, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02924 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 15/07/2021.

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

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **10.000.000 đồng**
 - Bằng chữ: Mười triệu đồng y.
 - Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).
2. Phương thức thanh toán:
 - Bên A tạm ứng cho Bên B trước 50% chi phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký Hợp đồng.
 - Bên A thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định còn lại cho Bên B ngay sau khi nhận Chứng thư thẩm định giá.
3. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B.
 - *Số tài khoản: 116002889008 Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Hội An.*

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.
2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:
 - Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng
 - Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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

DAI DIEN BEN A 

PHÓ GIÁM ĐỐC
Huỳnh Kim Sang

DAI DIEN BEN B 

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Diệu Vi



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

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

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

Ông: Nguyễn Đức Quyết

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Phan Quốc Triệu

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

Khu An Phong, Phường Tân An TP. Hồ Chí Minh

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

+ tài sản 1 + Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 4
Địa chỉ: Khu An Phong, Phường Tân An TP. Hồ Chí Minh
Diện tích: 200 m²
Hình thức sử dụng: đất ở tại đô thị
Hiện trạng: đất ở không xây dựng

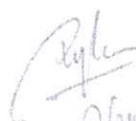
Công trình tên đất: ulà 2 tầng
Diện tích xây dựng: 119.09 m², Diện tích sàn: 357.27 m²
- tầng loại tầng hình thang xây dựng BTCT, mái lợp
tôn, chừa thang gác hiện trạng gác.
+ hẻm 2 + Thửa đất số 140 tờ bản đồ số 72.
Địa chỉ: Khố Trang Sơn, Phường Thạnh Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Diện tích: 100 m²
Hình thức sử dụng: kinh doanh
Mục đích sử dụng: để ở thương mại dịch vụ
Hiện trạng: hiện đang hoạt động: căn gác
Hiện trạng sử dụng: Có công trình xây dựng trên đất
chỉ xây gồm 4 tầng, hiện trạng hiện tại, công trình xây
kết cấu xây dựng: Móng + khung + cột BTCT
tường xây gạch, Mái BTCT.

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TDG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Đức Duy


Phan Quốc Triều