

⚖️ Số chứng thư: 012/2025/Đ.119 (Số hợp đồng: Đ.127/25/SaigonPA/HĐ)

⚖️ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng**

+ Địa chỉ: 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

⚖️ Tài sản thẩm định giá: Quyền sử dụng đất

⚖️ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

⚖️ Ngày phát hành chứng thư: 16/05/2025

Số: 012/2025/Đ.119

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 05 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam –
Chi nhánh TP Đà Nẵng**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.127/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.119 ngày 16/05/2025 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.119 ngày 16/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng
- Địa chỉ : 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Hà Thạch Chức vụ: 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:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 12/05/2025.

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.

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.

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 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	140,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	140,00	178.588.000	25.002.320.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				25.002.320.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 25.002.320.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ không trăm lẻ hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.127/25/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 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 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.
- 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 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 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.
- 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 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.

11. 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.

12. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Báo cáo thẩm định giá số: 012/2025/Đ.119 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tấn Tài



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



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng
- Địa chỉ : 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Hà Thạch Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:

- Hợp đồng số Đ.127/25/SaigonPA/HĐ giữa Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 12/05/2025.

2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, 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 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 12/05/2025.

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 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 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/03/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của 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;
- 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 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.127/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 615414, có sổ vào sổ cấp GCN: CH00434, do Ủy ban nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 02/07/2010.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp (đường nhựa rộng khoảng 30m, bao gồm lề 2 bên), mặt sau tiếp giáp hẻm bê tông rộng khoảng 5m, vị trí tài sản cách đường Trần Văn Dư khoảng 50m, cách đường Hồ Xuân Hương khoảng 280m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 140m².
- Chiều rộng mặt tiền: 7m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà cấp 4.

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 khá dồi dào đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích vừa và 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 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. 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.

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị

❖ 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 05/2025	Rao bán tháng 04/2025	Rao bán tháng 05/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp + 1 hẻm bê tông rộng khoảng 5m, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp + 1 hẻm nhựa rộng khoảng 5m, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Võ Nguyên Giáp + 2 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 5m, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
6	Chiều rộng mặt tiền	7,0m	8,0m	14,0m	7,0m
7	Quy mô diện tích	140,00m ²	188,0m ²	280,0m ²	140,0m 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)		31.600.000.000	60.000.000.000	33.000.000.000
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)		30.209.600.000	54.000.000.000	29.040.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà cấp 4	Nhà 3 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		0,0	250,0	336,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	1.106.923.200	2.281.628.160
17	Đơn giá QSĐĐ (VND/m ²)		160.689.000	188.904.000	191.131.000
18	Thông tin tham chiếu		Đông - 0905.865.550	Nhật - 0905667794	Huy - 0974.123.455

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		160.689.000	188.904.000	191.131.000
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		160.689.000	188.904.000	191.131.000
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		160.689.000	188.904.000	191.131.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp + 1 hẻm bê tông rộng khoảng 5m, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp + 1 hẻm nhựa rộng khoảng 5m, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Võ Nguyên Giáp + 2 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 5m, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		8.034.450	0	-9.556.550
	Giá trị sau điều chỉnh		168.723.450	188.904.000	181.574.450
4	Chiều rộng mặt tiền	7,0m	8,0m	14,0m	7,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,00%	-7,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-1.606.890	-13.223.280	0
	Giá trị sau điều chỉnh		167.116.560	175.680.720	181.574.450
5	Quy mô diện tích	140,00m ²	188,0m ²	280,0m ²	140,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,60%	4,67%	0,00%
	Mức điều chỉnh		2.571.024	8.821.817	0
	Giá trị sau điều chỉnh		169.687.584	184.502.537	181.574.450

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		169.687.584	184.502.537	181.574.450
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		169.687.584	184.502.537	181.574.450
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		169.687.584	184.502.537	181.574.450
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		169.687.584	184.502.537	181.574.450
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		178.588.190		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5,0%	3,3%	1,7%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		178.588.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.212.364	22.045.097	9.556.550
	Số lần điều chỉnh		3	2	1
	Biên độ điều chỉnh		1,0% - 5,0%	4,7% - 7,0%	0,0% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		8.998.584	-4.401.463	-9.556.550

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp + hẻm bê tông rộng khoảng 5m, tương đồng với tài sản so sánh 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 chỉ tiếp giáp mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 tiếp giáp mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp + 2 mặt hẻm bê tông rộng khoảng 5m

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 là khoảng 5%, và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền là 7m, tương đồng tài sản so sánh 3. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 8m, 14m 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 các tài sản so sánh 1, 2 lần lượt là khoảng 1%, 7% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 140m², tương đồng tài sản so sánh 3. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt là 188m², 280m² 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, 2 lần lượt là khoảng 1,6%, 4,67% 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 là đất ở tại đô thị tương ứng là **178.588.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại đô thị là 140m²
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 140m² x 178.588.000 VND/m²
= **25.002.320.000 VND**

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 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	140,00		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	140,00	178.588.000	25.002.320.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				25.002.320.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 25.002.320.000 VND.

Bảng chữ: Hai mươi lăm tỷ không trăm lẻ hai triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.127/25/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 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.
- 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 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 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 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.
- 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 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.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

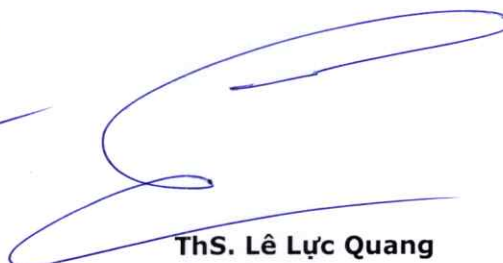
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tân Tài



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp 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



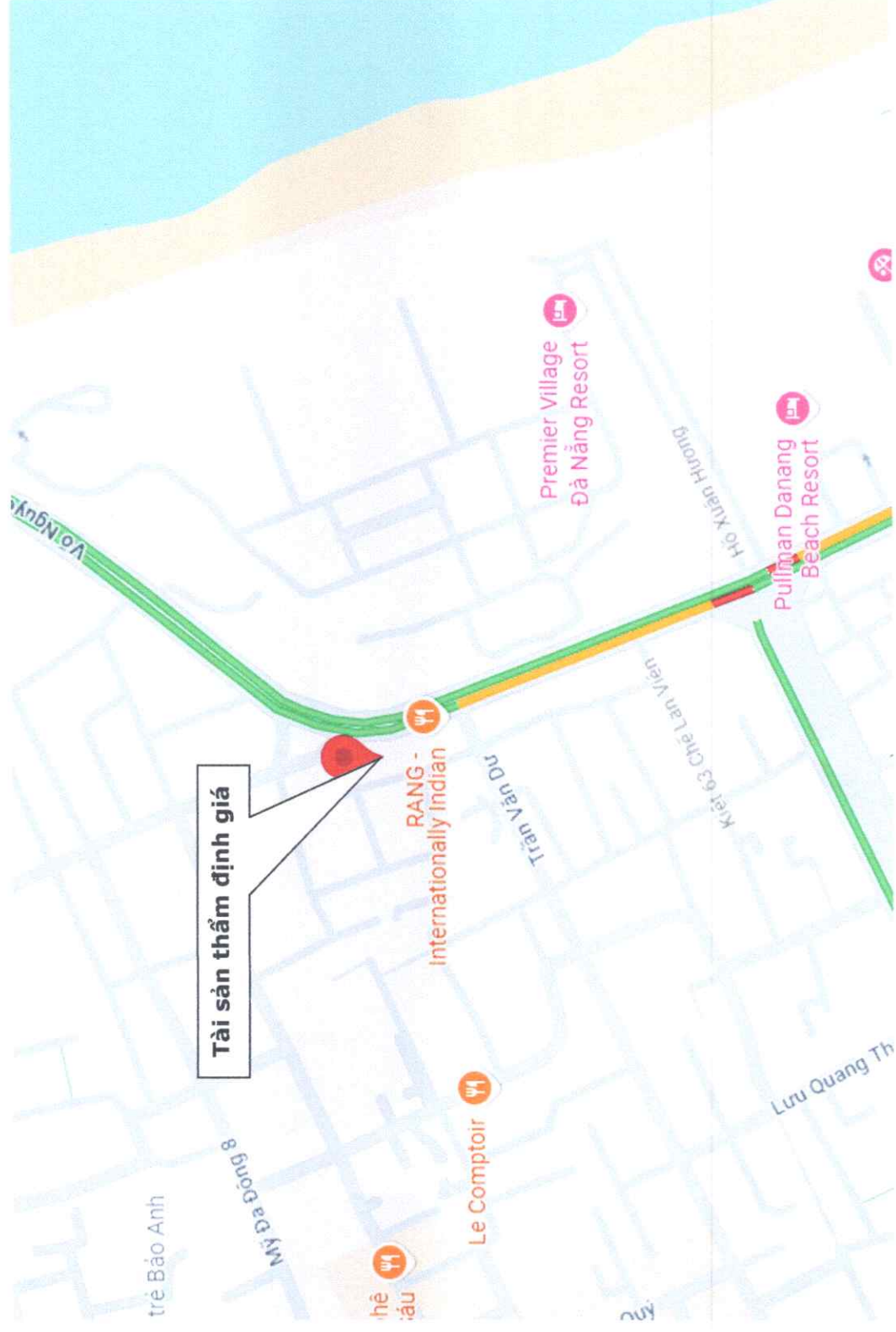
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 16.04346521060963, 108.24768838711334



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. **Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :**
 - Khách hàng: Ngân hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh TP Đà Nẵng
 - Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
 - Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
 - 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	12/5/2025	12/5/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	12/5/2025	12/5/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	12/5/2025	12/5/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	13/05/2025	13/05/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	16/05/2025	16/05/2025

6. **Tổ chức thực hiện :**
 - Tổ thẩm định viên: Nguyễn Tấn Tài
 - Thẩm định viên: Lê Lực Quang
7. **Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :**

Ngày 12 tháng 05 năm 2025
Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá


Nguyễn Tấn Tài


Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 15 giờ 00 ngày 16 tháng 05 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

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

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 05/2025.....

Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

Khách hàng: Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng

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

Thời điểm thẩm định: Tháng 05/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 05/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **25.002.320.000** ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

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

Nội dung bổ sung : không

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

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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

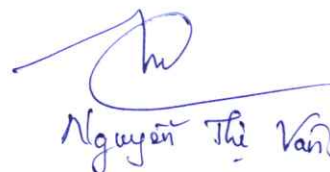
Giá trị của tài sản được thẩm định là 25.002.320.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Đang - 0905 865 550

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 30.209,6 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phỏng vấn trực tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 188 m².

- Địa chỉ thửa đất (2): MT Võ Nguyên Giáp, M. An, N.H.S, Đà Nẵng

- Kích thước mặt tiền: 8 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: CDT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: MT Võ Nguyên Giáp

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tối

+ Điều kiện về cấp điện: tối

- 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

Đã ✓

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

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

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

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

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

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

....., ngày 12 tháng 05 năm 2019

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Nguyễn Tấn Tài



Lê Đức Quang

Phiếu số...

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

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Ngân 0905667799

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 4/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 54.000 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ viên thu thập qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 280 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: M.T. Võ Nguyên Giáp + Hẻm 5m, Ng. An, N.H.S, Đà Nẵng

- Kích thước mặt tiền: 14 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

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

- Mục đích sử dụng đất: 00T

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: M.T. Võ Nguyên Giáp

+ 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà ở; cấp nhà: 4; năm xây dựng: —
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 4; diện tích sàn sử dụng: — 250 m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

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

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

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

....., ngày 12 tháng 05 năm 2025
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lục Quang

Phiếu số...

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn):

Tên người được điều tra: Thuy - 0974 123455

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 5/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29.040 triệu đồng/bất động sản

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

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: phụ vốn thuê tiếp qua website

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 140 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Mt Vũ Ngọc Giáp + 2 hẻm Sơn, Mỹ An, NHTS Đà Nẵng

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

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

- Mục đích sử dụng đất: OD

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

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

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

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

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

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30m m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: phụ; tiếp giáp với mặt đường: Mt Vũ Ngọc Giáp

+ Điều kiện về cấp thoát nước: lo

+ Điều kiện về cấp điện: lo

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: //

+ Hạ tầng không gian: 1

+ 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:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Nhà lẻ; cấp nhà: III; năm xây dựng: 2015
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 3; diện tích sàn sử dụng: ~3.36.....m²
- Tài sản khác (nếu có):

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

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

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

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

....., ngày 12 tháng 05 năm 2015

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Hỗ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0857.001.001 | Ms. Quỳnh - 0857.002.002 | Ms. Khanh - 0762.003.003 | Ms. Huế - 0762.004.004 | Ms. Ánh - 0372.005.005

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alohadat.com.vn | Ms. Nhung - 0372.006.006

Trợ giúp - Hướng dẫn



Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê
 ☐ Tin không có thật
 ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng
 ☐ Không liên lạc được
 ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng
☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

4 9 6

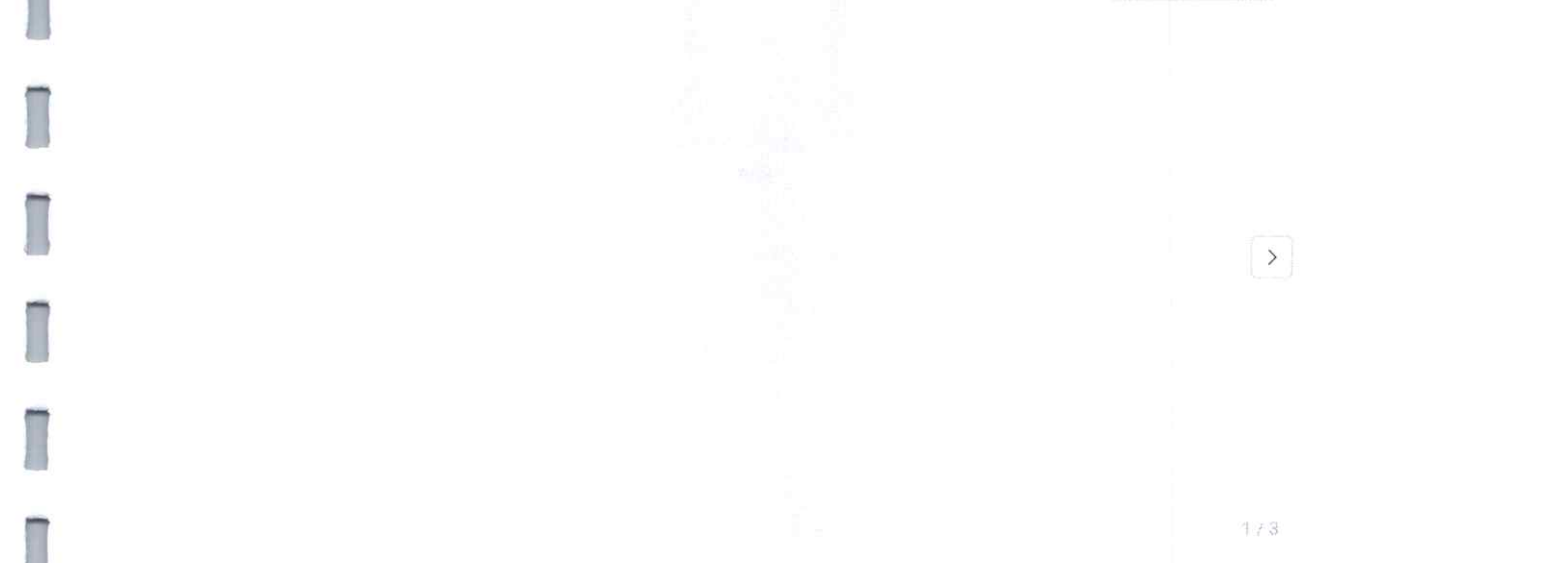
Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Đà Nẵng Bán nhà Quận Ngũ Hành Sơn Bán nhà Phường Mỹ An Bán nhà Đường Võ Nguyên Giáp

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà mặt phố, bán nhà mặt tiền Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



Bán / Đà Nẵng / Ngũ Hành Sơn / Nhà mặt phố tại đường Võ Nguyên Giáp

Cấp đất: Hai mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp. View biển. Diện tích: 280m. Giá tốt 60 tỷ có nhà

Phường Võ Nguyên Giáp, Phường Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Mức giá

Diện tích

60 tỷ

280 m²

~ 4.29 triệu/m²

Mặt tiền 14 m

11,5% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

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

Tổng tin mô tả

- Cấp đất: Hai mặt tiền đường Võ Nguyên Giáp. View Biển. Diện tích: 280m². Giá tốt 60 tỷ.
- Vị trí xây khách sạn, toà căn hộ view biển cực kỳ đẳng cấp.
 - Diện tích: 280m². Ngang: 14m. Dài: 20m.
 - Có kiệt 5m phía sau.
 - Đối diện resort Pullman Da Nang.

Mua bán chính chủ.

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	60 tỷ		Đường vào	5 m
Diện tích	280 m ²		Pháp lý	Số đo/ Số hồng

Mua bán Cho thuê

1 năm 2 năm 5 năm

174 tr/m²

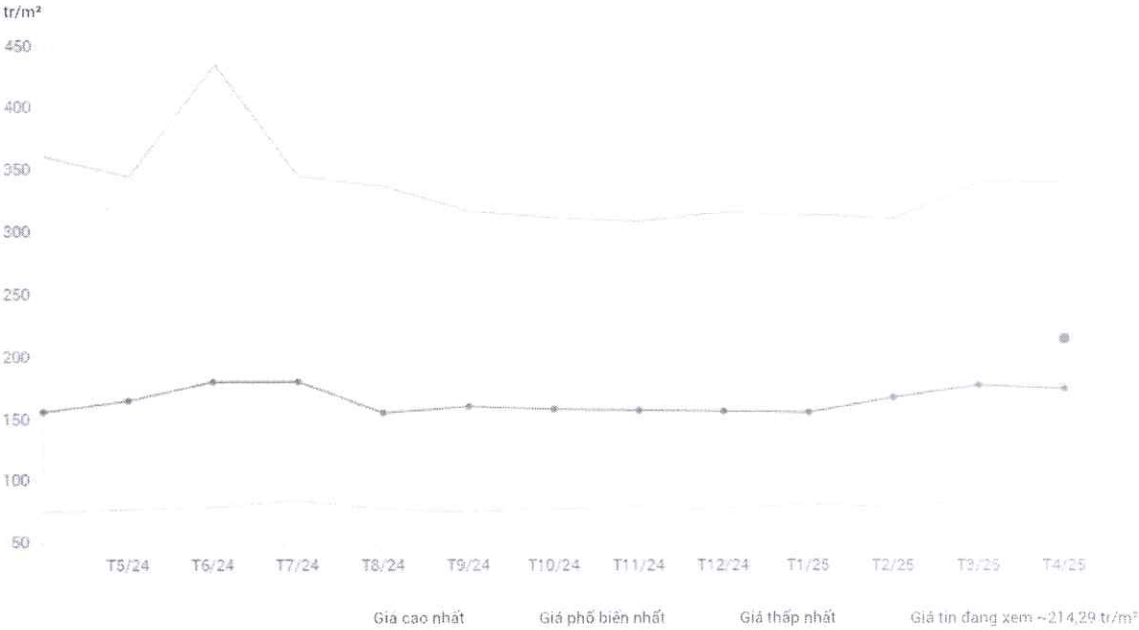
Giá bán phổ biến nhất
T4/25

11,5%

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T4/24 - T4/25)

25,3%

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
233 tr/m² vào T4/21



So sánh giá khu vực lân cận
Trong Quận Ngũ Hành Sơn

	Giá bán phổ biến nhất Q1/19	
Phường Hòa Quý	52 tr/m ²	10 tin bán >
Phường Hòa Hải	68 tr/m ²	82 tin bán >
Phường Khuê Mỹ	109 tr/m ²	74 tin bán >
Phường Mỹ An	173 tr/m ²	270 tin bán >

1 Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay
ưu đãi nhất thị trường

CHỈ TỪ
3.5%
/năm

⌚ Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng

🏠 Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản



Tìm hiểu thêm

N

Chat Zalo

☎ 0905 667 794 - Sao chép

Đã sao chép liên
kết



KÊNH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng n

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GÓP Ý

XEM THÊM

Trang chủ | Cần bán | Bán nhà | Bán nhà Đà Nẵng | Bán nhà Ngũ Hành Sơn | Bán nhà Khuê Mỹ | Bán nhà Võ Nguyên Giáp

Nhà 3 tầng - 3 mặt thoáng - MT Võ Nguyên Giáp. - Diện tích đất: 140m².

Ngày đăng: Hôm nay

Nhà 3 tầng - 3 mặt thoáng - MT Võ Nguyên Giáp.

- Diện tích đất: 140m².

- Mặt tiền: 7m.

- Xây dựng 3 tầng: Gồm 6PN.

Đang cho thuê: Đồng tiền 33tr/tháng.

Vị trí: Mặt tiền Võ Nguyên Giáp, đối diện khu Resort Purama, ngay bãi biển Mỹ Khê, Đà Nẵng.

Giá 33 tỷ

Giá: 33 tỷ

Diện tích: 140 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Các thông tin khác

Mã tin	15780055	Hướng	---	Phòng ăn	✓
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	33m	Nhà bếp	✓
Loại BDS	Nhà mặt tiền	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	7m	Số lầu	3	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	6	Chính chủ	---

Hình ảnh



Lưu tin

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

☐ Tài sản đã bán/cho thuê

☐ Tin không có thật

☐ Nội dung không đúng với thực tế

☐ Giá không đúng

☐ Không liên lạc được

☐ Địa chỉ bất động sản không đúng

Thông tin liên hệ

Đào ngọc huy

0974.123.455

Chuyên gia tư vấn môi giới bất động sản, hỗ trợ vay ngân hàng, mua bán ký gửi nhà & đất đặc biệt: nhận tìm nhà và đất theo yêu cầu

Được đánh giá:

Xem thêm 412 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Nhà mặt tiền

Đà Nẵng

Quận Ngũ Hành Sơn

----- Diện tích -----

----- Giá -----

----- Hướng -----

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán nhà mặt tiền tại các dự án ở Quận Ngũ Hành Sơn

Bán nhà FPT City Đà Nẵng (16)

Bán nhà Nam Việt Á (Nam Cầu Tuyên Sơn) (8)

Bán nhà Nam Hoà Xuân (5)

Bán nhà FPT Plaza (1)

Bán nhà Làng đại học Đà Nẵng (1)

Bán nhà Võ Chí Công nổi dài (1)

Bán nhà Nam cầu Trần Thị Lý (1)

Bán nhà Nam cầu Trần Thị Lý (1)

Bán nhà 387 (1)

Bán nhà FPT Complex Đà Nẵng (1)

Bán nhà Phố Sơn Thủy (1)

Bán nhà Phú Mỹ An (1)

Bán nhà mặt tiền tại Đà Nẵng

Bán nhà Quận Hải Châu

Bán nhà Quận Thanh Khê

Bán nhà Quận Sơn Trà

Bán nhà Quận Ngũ Hành Sơn

Bán nhà Quận Liên Chiểu

Bán nhà Quận Cẩm Lệ

Bán nhà Huyện Hòa Vang

Bán nhà Huyện Hoàng Sa

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005

Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ Thứ Hai - Thứ Bảy) | Email: contact@alohadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006

Truy cập: 10/05/2025

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

4 9 6

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà Đa Năng Bán nhà Quận Ngũ Hành Sơn Bán nhà Phường Khuê Mỹ Bán nhà Đường Võ Nguyên Giáp

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Mua bán nhà mặt phố, bán nhà mặt tiền Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên quan đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



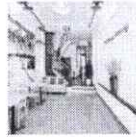
NHÀ 5 TẦNG 2 MẶT TIỀN MỸ ĐÀ ĐÔNG - DOANH THU ỔN ĐỊNH. GIÁ

Giá: 26 tỷ 5,5m 5 lầu
DT: 109 m² 10 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



BẤT ĐỘNG SẢN DỒNG TIỀN - KHU NAM VIỆT A - ĐÀ NẴNG

Giá: 7,68 tỷ 5,5m 1 lầu
DT: 130 m² 2 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



BÁN TOÀ CĂN HỘ 5 TẦNG AN THƯỢNG-KHU PHỐ TÂY-MỞ CỬA

Giá: 14,5 tỷ 5,5m 5 lầu
DT: 75 m² 8 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



Bán nhà 3 tầng MT Phạm Hữu Kính_ Ngũ Hành Sơn_ 100m2_ 13.5 tỷ.

Giá: 13,5 tỷ 7,5m 3 lầu
DT: 100 m² 6 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



BÁN CĂN SHOPHOUSE MẶT TIỀN MINH MẠNG - VỊ TRÍ VÀNG KINH

Giá: 13,5 tỷ 10m 4 lầu
DT: 154 m² 4 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



(6ty650) Nhà 3 tầng thiết kế hiện đại - vị trí yên tĩnh, an ninh, dân trí cao -

Giá: 6,65 tỷ 8m 3 lầu
DT: 95 m² 4 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



SIÊU PHẨM NHÀ GỖ XỊN 2 TẦNG - SƠN THỦY - NGŨ HÀNH SƠN - GIÁ

Giá: 6,2 tỷ 5,5m 2 lầu
DT: 125 m² 5 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



TOÀ CĂN HỘ 6 TẦNG DỒNG TIỀN KHUÔNG GẦN BIÊN MỸ KHÉ

Giá: 18 tỷ 30m 6 lầu
DT: 90 m² 12 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



BÁN NHÀ 2 MÊ LỆCH SIÊU ĐẸP - NAM HÒA XUÂN, GẦN MINH MẠNG

Giá: 4,75 tỷ 7,5m 2 lầu
DT: 160 m² 3 pn
Quận Ngũ Hành Sơn



Nhà 3 Tầng đường Mỹ An 23. Q. Ngũ Hành Sơn. 88m2, giá 7 tỷ TL.

Giá: 7 tỷ 5,5m 3 lầu
DT: 88 m² 4 pn
Quận Ngũ Hành Sơn

Cần bán Nhà mặt tiền tại Quận Ngũ Hành Sơn

Bán nhà 3 tầng MT Võ Nguyên Giáp_ Ngũ Hành Sơn_ 140m2 _ 33.5 tỷ.

Hôm nay



33m 3 lầu 3 phòng ngủ
KT: --- Diện tích: 140 m²
Giá: 33,5 tỷ Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Khuê Mỹ, Quận Ngũ Hành Sơn,

Hướng: _

BÁN TOÀ NHÀ CĂN HỘ ĐƯỜNG AN THƯỢNG 1 - 7 TẦNG QUẬN NGŨ HÀNH SƠN ĐÀ NẴNG

Hôm nay



6m 8 lầu 13 phòng ngủ chỗ để xe
KT: --- Diện tích: 80 m²
Giá: 32 tỷ Đường An Thượng 1, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà

Hướng: Đông

SIÊU PHẨM LÔ GÓC ĐƯỜNG NGUYỄN VĂN THOẠI NGANG 10M GIÁ CHỈ 26,5 TỶ

Hôm qua



10m 1 lầu 2 phòng ngủ
KT: 10x10m Diện tích: 106 m²
Giá: 26,5 tỷ Đường Nguyễn Văn Thoại, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn,

Hướng: _

/-heart /-heart LÔ GÓC CỰC HIẾM TRUNG TÂM PHỐ TÂY AN THƯỢNG - SÁT TRẦN BẠCH ĐĂNG

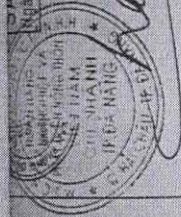
Hôm qua



6m 3 lầu 4 phòng ngủ
KT: --- Diện tích: 135 m²
Giá: 27,888 tỷ Đường Lê Lợi, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Hướng: _

SAU 1 ĐÁY CHỖ
Ngày 25 tháng 7 năm 2014



PHÓ GIÁM ĐỐC
Đoàn Phúc

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

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Ông: Mai Mạnh Hoàng
Năm sinh: 1991 CMND số: 024680743
Địa chỉ: Phường Thảo Điền, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh

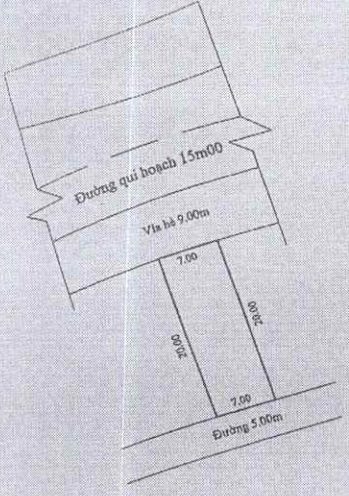
BA 615414

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, thay đổi hoặc bổ sung tài sản gắn liền với Giấy chứng nhận. Khi bị chết hoặc bị tuyên bố mất tích, người thừa kế phải nộp ngày 30/09/2014 để được cấp Giấy



a) Thửa đất số: 10.12-B4.3 tờ bản đồ số: KT 01/01
 b) Địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà - Điện Ngã; Phường Mỹ An, Núi S, TPĐN
 c) Diện tích: 140 m²; bằng chữ: (Một trăm bốn mươi mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: riêng 140 m²; chung Không
 e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 f) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị
 g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
3. Công trình xây dựng khác: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu.
6. Gai chấu:
Số hiệu và diện tích thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính



Ngũ Hành Sơn, ngày 22 tháng 7 năm 2010
 TM. UBND QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
 CHỦ TỊCH
 Lê Hoàng Đức



Số vào sổ cấp GCN: CM 00434

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
Tặng cho QSDĐ cho Bà: Nguyễn Thị Thanh Hà, Sinh năm: 1974, CMND số: 023874923, địa chỉ thường trú: 07 Lê Thị Hồng Gấm, khu phố 1, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang; theo hồ sơ số 20284.122015.TA.137 / 4.	29-07-2015 ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Trần Thị Kim Tiên
Chuyển nhượng cho Bà: Nguyễn Thị Đăng, Sinh năm: 1971, CMND số: 011594991, địa chỉ thường trú: Xóm 7, Tiên Phong, Kim Lan, Gia Lâm, Hà Nội theo hồ sơ số 509961.CN.150. Số thửa đất thay đổi lại là 260 số mới của tờ bản đồ 25 do cấp nhật bản đồ địa chính.	01-08-2015 ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC Văn Tiến Dũng

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 260

Số phát hành GCN: BA 615414

Tờ bản đồ số: 25

Số vào sổ cấp giấy: CN 00 434

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP
Ngoại Thương Việt Nam-CN Đà Nẵng, địa chỉ: 140-142
Lợi, Quận Hải Châu, Đà Nẵng theo hồ sơ số 509961.TC.007/L

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

15/12/2017
VĂN TIẾN DŨNG

Xóa nội dung đăng ký thẻ chấp ngày 15/4/2016 theo
hồ sơ số 509961.XC.007 /.

15/12/2017
VĂN TIẾN DŨNG

Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng NN và
PNT Việt Nam - CN TP Đà Nẵng, địa chỉ: 23 Phan Đình
Phùng, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng theo hồ sơ số
000975.TC.002/L

15-12-2017
VĂN TIẾN DŨNG

Trang bổ sung số: 1...



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 2024. Chúng tôi gồm có:

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

Ông: Nguyễn Xuân Hùng

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Nguyễn Nhật Nguyễn

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:

KDC Lạc Trung, Xã Trà Kiết, Huyện
Mỹ An, TP Đà Nẵng.

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Tại: Lũy 12-845, H. Lạc, H. Sa, KT. 01/01
Diện tích: 140m²
Mục đích sử dụng: ở tại địa chỉ
Hiện trạng sử dụng: ruộng
Hiện trạng sử dụng: làm đất

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

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

ĐẠI DIỆN BÊN A



GIÁM ĐỐC
Hà Thạch



ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Diệu Vi



Hiện trạng: tại 8' Quay Vút, một thửa tiếp giáp
đường Võ Nguyên Giáp một thửa tiếp giáp đường Lê
bộ 5m,
Cụ thể bên đất: sử dụng làm nhà hàng

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Nguyễn Anh Nguyễn

Khách hàng


Nguyễn Anh Nguyễn

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

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

Số: Đ.127/25/SaigonPA/HĐ

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Chi nhánh tại Đà Nẵng - Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

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

Bên Thuê Dịch Vụ (Bên A):

AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

Địa chỉ: Số 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Mã số thuế : 0100686174-163

Đại diện : Ông HÀ THẠCH

Chức vụ: Giám đốc

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

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

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

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

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

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Giám đốc

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 tại thửa đất số: 260, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: KDC dọc tuyến Sơn Trà – Điện Ngọc, phường Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Thành Phố Đà Nẵng.

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: BA 615414, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00434 do Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn cấp ngày 02/07/2010.

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

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản 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. ✓