

☞ **Số chứng thư: 012/2025/Đ.120 (Số hợp đồng: Đ.129/25/SaigonPA/HĐ)**

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ông Nguyễn Hữu Đức

☞ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam.

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 29/05/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Nguyễn Hữu Đức

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.129/25/SaigonPA/HĐ ngày 26/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Hữu Đức;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.120 ngày 29/05/2025 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.120 ngày 29/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên khách hàng: Ông Nguyễn Hữu Đức

Địa chỉ: 22/5 Trần Quang Khải, Cẩm Châu, Hội An, Quảng Nam

CCCD: 049074001612

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)

Địa chỉ : 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, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 05/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 26/05/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.

Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.

Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.

Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

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)
I	Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam	176,50		
1	Giá trị quyền sử dụng đất	176,50	141.201.000	24.921.976.500
2	Giá trị công trình xây dựng	185,00		589.346.337
Tổng giá trị (VND)				25.511.322.837

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 25.511.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ năm trăm mười một triệu 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.129/25/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.

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.

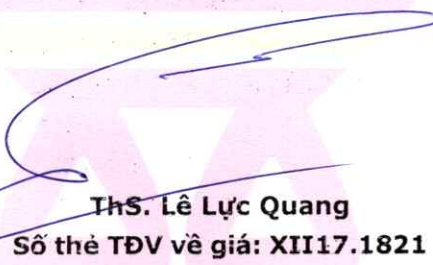
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 05 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 : 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 đảm bảo 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: Ông Nguyễn Hữu Đức
- Địa chỉ: 22/5 Trần Quang Khải, Cẩm Châu, Hội An, Quảng Nam
- CCCD: 049074001612

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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 26/05/2025.

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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- 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.

- 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 đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- 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.
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.129/25/SaigonPA/HĐ ngày 26/05/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Nguyễn Hữu Đức;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 866738, sổ vào sổ cấp GCN: CS00697 do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp ngày 04/10/2016.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp mặt tiền đường Phan Bội Châu (đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 6,4m) và 1 mặt tiếp giáp kiệt bê tông rộng khoảng 2,5m; vị trí tài sản cách đường Bạch Đằng khoảng 270m, cách đường Trần Phú khoảng 380m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 176,5m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 9,2m;
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dáng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất hiện đang có công trình xây dựng là nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng

Tại thời điểm thẩm định giá, tham khảo theo Giấy chứng nhận và qua quá trình khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình trên đất có đặc điểm sau:

- Số tầng: 02 tầng.
- Diện tích xây dựng: 92,5m².
- Diện tích sử dụng: 185m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái ngói, nền gạch men.
- Hiện trạng: Nhà đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà đã qua sử dụng, hiện trạng ở mức trung bình.
 - + Tường ở mức trung bình, có ẩm mốc, bong tróc sơn.
 - + Nền sàn một vài chỗ bị trầy xước.
 - + Phần mái ở mức trung bình.
- **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	31	69	6,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	13	33	67	8,71
Kết cấu đỡ mái	6	34	66	3,96
Mái	10	35	65	6,5
Tổng cộng	57			38,31
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,21%

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở 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 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế.
 - + *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

❖ 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 2/2025	Rao bán tháng 3/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Minh Thúy - 0909591334	Xuân Tâm - 0901679039	Kim Thanh - 0766507699
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam
7	Chiều rộng mặt tiền	9,20m	4,13m	5,0m	10,0m
8	Quy mô diện tích	176,50m	50,0m ²	140,0m ²	392,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	1 mặt Đường nhựa 6,4m (lòng đường) và 1 mặt kiệt 2,5m	1 mặt Đường nhựa 6,4m (lòng đường) và 2 mặt kiệt 2m	Đường nhựa 6,4m (lòng đường)	Đường nhựa 6,4m (lòng đường)
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	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
12	Giá rao bán (VND)		10.000.000.000	21.000.000.000	50.000.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		9.000.000.000	19.110.000.000	47.500.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 2 tầng	đất trống	Nhà 2 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		90,0	0,0	470,4
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		298.610.802	0	1.560.739.125
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		174.028.000	136.500.000	117.192.000

❖ **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)		174.028.000	136.500.000	117.192.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		174.028.000	136.500.000	117.192.000
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		174.028.000	136.500.000	117.192.000
3	Vị trí	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam	Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		174.028.000	136.500.000	117.192.000
4	Chiều rộng mặt tiền	9,20m	4,13m	5,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,07%	4,20%	-0,80%
	Mức điều chỉnh		8.823.220	5.733.000	-937.536
	Giá trị sau điều chỉnh		182.851.220	142.233.000	116.254.464
5	Quy mô diện tích	176,5m ²	50,0m ²	140,0m ²	392,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,07%	-5,21%	14,37%
	Mức điều chỉnh		-31.446.860	-7.111.650	16.840.490
	Giá trị sau điều chỉnh		151.404.360	135.121.350	133.094.954
6	Cơ sở hạ tầng	1 mặt Đường nhựa 6,4m (lòng đường) và 1 mặt kiệt 2,5m	1 mặt Đường nhựa 6,4m (lòng đường) và 2 mặt kiệt 2m	Đường nhựa 6,4m (lòng đường)	Đường nhựa 6,4m (lòng đường)
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		-8.701.400	6.825.000	5.859.600
	Giá trị sau điều chỉnh		142.702.960	141.946.350	138.954.554

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		142.702.960	141.946.350	138.954.554
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		142.702.960	141.946.350	138.954.554
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		142.702.960	141.946.350	138.954.554
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		141.201.288		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1,1%	0,5%	-1,6%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		141.201.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		48.971.479	19.669.650	23.637.626
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 18,1%	4,2% - 5,2%	0,8% - 14,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-31.325.040	5.446.350	21.762.554

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

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

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 9,20m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 4,13m; 5,0m; 10,0m; nên các tài sản so sánh 1, 2 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 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 tài sản so sánh 1; 2 lần lượt là khoảng 5,07%; 4,20% và thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 0,80% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 176,5m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 50,0m²; 140,0m²; 392,0m²; nên các tài sản so sánh 1, 2 lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 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 khoảng 18,07%; 5,21% và cao hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 14,37% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 6,4m (lòng đường) và 1 mặt tiếp giáp kiệt 2,5m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 6,4m (lòng đường) và 2 mặt tiếp giáp kiệt 2m; nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 3 có 1 mặt tiếp giáp đường nhựa 6,4m (lòng đường); nên kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 5% về cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **141.201.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất: 176,50 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 176,50 \text{ m}^2 \times \mathbf{141.201.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{24.921.976.500 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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:

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	185,00	67,21%	4.739.854	589.346.337

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam	176,50		
1	Giá trị quyền sử dụng đất	176,50	141.201.000	24.921.976.500
2	Giá trị công trình xây dựng	185,00		589.346.337
Tổng giá trị (VND)				25.511.322.837

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 25.511.000.000 VND.

Bằng chữ: Hai mươi lăm tỷ năm trăm mười một triệu đồng

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.129/25/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:

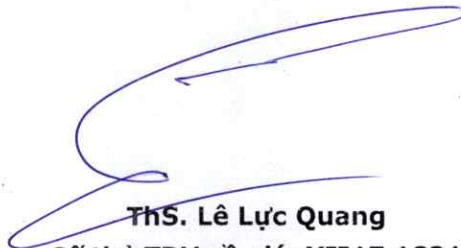
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

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 tiếp giáp tài sản thẩm định



Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

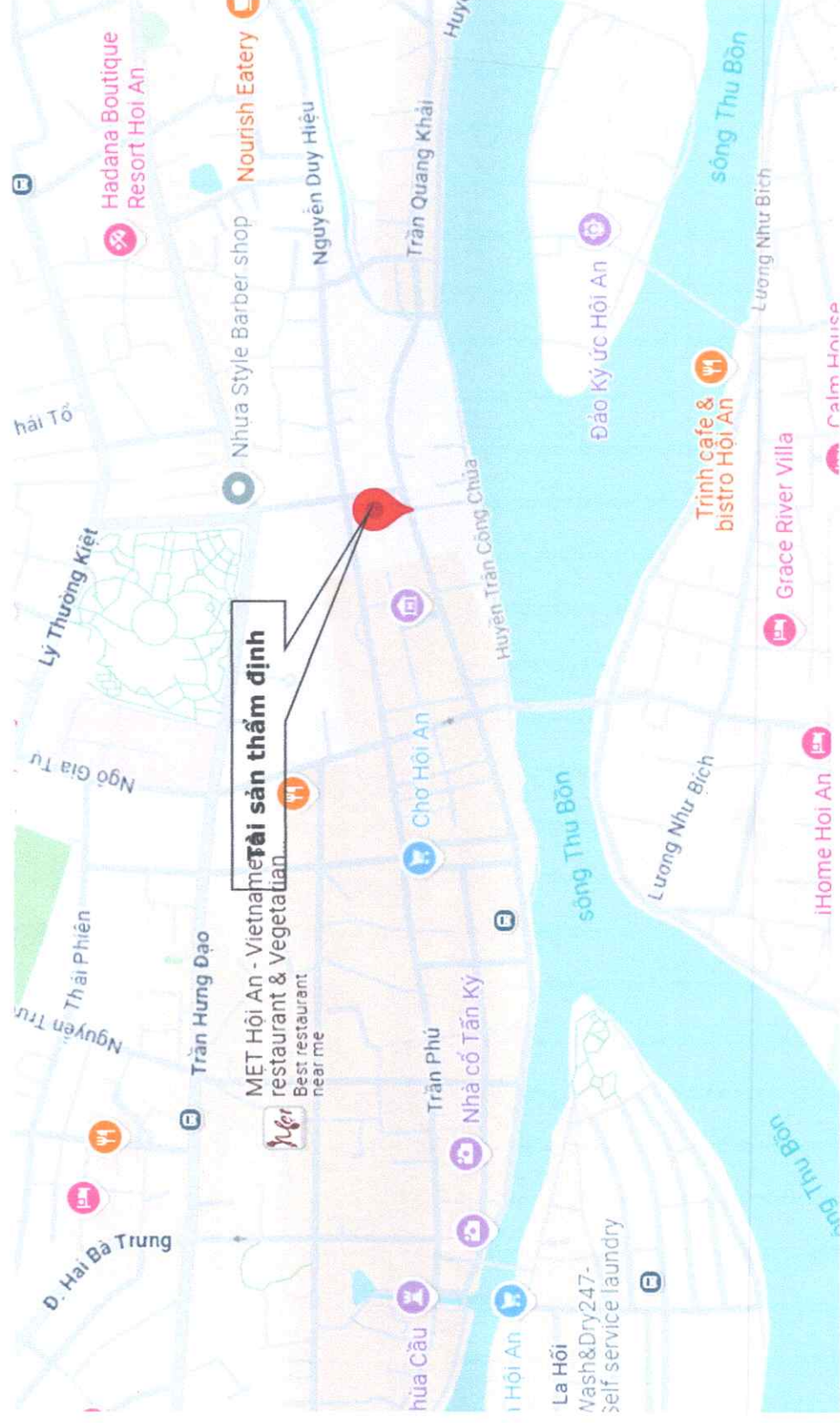


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ông Nguyễn Hữu Đức
- Tài sản thẩm định giá : - Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá : 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, TP Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Mục đích thẩm định giá: vay vốn

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	26/5/2025	26/5/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	26/5/2025	26/5/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	27/5/2025	27/5/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	28/5/2025	28/5/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	29/5/2025	29/5/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tổ thẩm định giá

26/5/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, ... giờ ngày 29 tháng 5 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Lộc Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

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

Hồ sơ số : PM ngày(thụ lý) PM

Tài sản thẩm định: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, T.P. Hồ Chí Minh, tỉnh Quảng Nam

Khách hàng: Ông Nguyễn Hữu Đức

Mục đích thẩm định: vay vốn Thời điểm thẩm định: 5/2025

Yêu cầu khác của khách hàng: \

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm địnhĐã 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: phương pháp so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 25.511.322.837 đ

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 25.544.322.837 VND

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 THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Minh Thúy - 0909591334

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
2/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 9.000.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 8.701.389.198 VNĐ hoặc 174.028.000 VNĐ/m²

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-phan-boi-chau-phuong-son-phong/ban-10-ty-50m2-hoi-an-quang-nam-uy-tin-bao-dep-cho-thue-30trieu-th-pr42274073>

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 50m²

- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam

- Kích thước mặt tiền: 04m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 12m (cả lề) và 2 m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 2 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

90m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

27/5/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Xuân Tâm - 0901679039

Rao bán tháng
3/2025

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾:
- Giá bất động sản giao dịch: 19.110.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 19.110.000.000 VNĐ hoặc 136.500.000 VNĐ/m²
nhttps://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-phan-boi-chau-pnuong-son-phong/ban-lo-chiec-hoac-lo-doi-tai-150-trieu-m2-140-m2-chinh-chu-uy-tin-nr42521149
- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 140m²
- Mục đích sử dụng: ODT 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam
- Kích thước mặt tiền: 05m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 12m (cả lề)
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

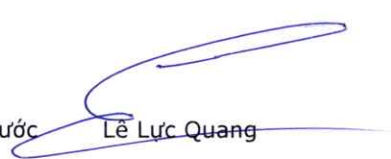
- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng:
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

27/5/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Kim Thanh - 0766507699

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán tháng
4/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 47.500.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 45.939.260.875 VNĐ hoặc 117.192.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-nha-mat-pho-duong-phan-boi-chau-phuc>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

392m²

- Mục đích sử dụng:

ODT

00m²

00m²

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

Mặt tiền Đường Phan Bội Châu, Phường Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam

- Kích thước mặt tiền:

10m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

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

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 12m (cả lề)
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

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

- Nhà ở: Nhà phố

Cấp nhà: 3

Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: Nhà 2 tầng

Diện tích sàn xây dựng:

470m²

Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

27/5/2025

Người điều tra

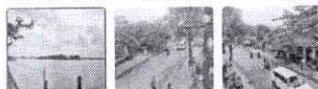
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra

(Ký hoặc không)

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang



Giá bán
150 triệu/m²
~21 tỷ

Diện tích
140 m²



↓ 9,9% Giá tại khu vực này đã giảm trong 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Đất nền có vị trí đặc địa, nằm trên đường Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam. Với diện tích 140m², đây là cơ hội lý tưởng cho những ai đang tìm kiếm một khu đất để xây dựng hoặc đầu tư. Khu vực có nhiều khách sạn.

- Diện tích: 140m².
 - Giá bán: 150 triệu / m².
 - Pháp lý: Sổ đỏ, sổ hồng đầy đủ.
- Địa điểm tiện ích xung quanh:
- Bệnh viện Đa khoa Sài Gòn Hội An: Gần đó đảm bảo chăm sóc sức khỏe.
 - Siêu thị Winmart+: Thuận tiện cho việc mua sắm hàng ngày.
 - Công viên Kazik và Công viên Ấn Tượng Hội An: Không gian xanh cho các hoạt động ngoài trời.
- Liên hệ ngay để biết thêm thông tin chi tiết! Nguyễn Xuân Tâm 0901 679 039 [Sao chép](#)

Môi giới chuyên nghiệp
Nguyễn Xuân Tâm

Tham gia Batdongsan

Tin đăng đang có

6 năm

26

Có 1 tin đất cùng phường Sơn Phong, thành phố Hội An

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0901 679 039 [Sao chép](#)

Activat
Go to Seti



Bán / Quảng Nam / Hội An / Nhà mặt phố tại đường Phan Bội Châu

Bán nhà mặt phố Phan Bội Châu, Phố Cổ Hội An | 392m² | thuê 150tr/tháng | 50 tỷ

Đường Phan Bội Châu, Phường Minh An, Hội An, Quảng Nam

Mức giá
50 tỷ
~127,55 triệu/m²

Diện tích
392 m²
Mặt tiền 10 m

Phòng ngủ
3 PN



↑ 14% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán nhà mặt phố Phan Bội Châu, Phố Cổ Hội An | 392m² | Thuê 150tr/Tháng | 50 Tỷ.
Vị trí vàng mặt tiền đường Phan Bội Châu trung tâm phố cổ Hội An, phường Minh An khu kinh doanh sầm uất bậc nhất.
Diện tích lớn: 392m² mặt bằng cực rộng, tiện làm café, nhà hàng, homestay, khách sạn.
Đang có hợp đồng thuê 150 triệu/tháng sinh lời ngay, dòng tiền ổn định.
Giá bán: 50 tỷ pháp lý rõ ràng, sổ hồng chính chủ.

Đường rộng, đông khách du lịch, tiềm năng tăng giá cực cao.

Liên hệ Thanh 0766 507 699 [Sao chép](#)

(Chuyên BĐS phố cổ, villa, khách sạn Hội An Đà Nẵng Quảng Nam).

Kim Thanh
Xem thêm 160 tin khác

Chat qua Zalo

0766 507 699 [Sao chép](#)

Bất động sản nổi bật

- Dại Thanh
- Manna Resort
- Phòng trọ huế
- Cho thuê cửa hàng Hội An
- Nam An Building
- Bán nhà An Giang
- Bán nhà Bồ Đề
- Bán nhà Hồ Chí Minh
- Bán nhà Long Tâm
- Bán nhà Thuận Giao

Hỗ trợ tiện ích
Tư vấn phong thủy

Activate
Go to Seti

Nhà: giá

10 tỷ

~200 triệu/m²

Diện tích

50 m²



Minh Thủy

Xem thêm 229 tin khác



Chat qua Zalo



0909 591 334 - Sao chép

Thông tin mô tả

Nhà mặt phố tại Phan Bội Châu, p Sơn Phong, Hội An, Quảng Nam, cực chất cho ai đang tìm kiếm không gian sống thoải mái và tiện nghi.

- Diện tích 50m², thích hợp cho kinh doanh hoặc ở.
- Giá 10 tỷ VND, cực kỳ hợp lý cho vị trí đắc địa này.
- Khu vực phong thủy tốt, thu hút tài lộc.
- Không gian thoáng đãng, dễ dàng thiết kế theo ý thích.

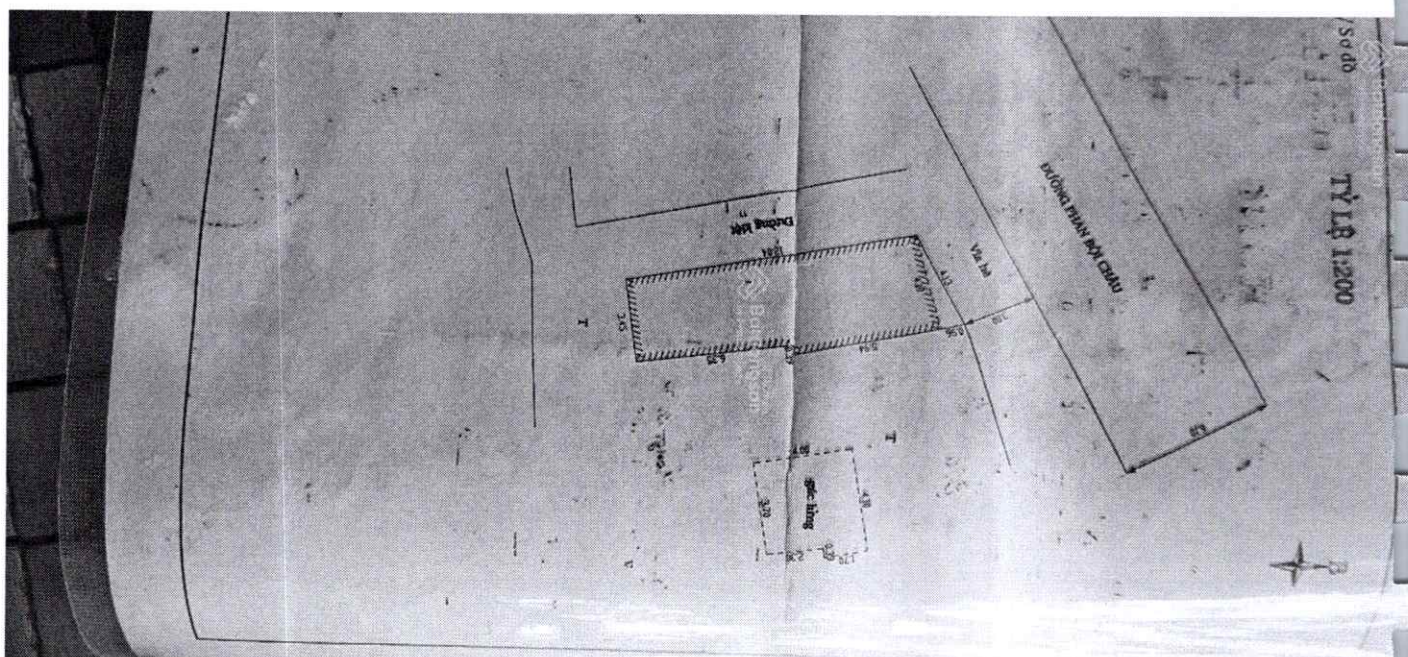
Tiện ích xung quanh:

- + Bệnh viện Đa Khoa Hội An gần ngay đó.
- + Trường THCS Kim Đồng và THPT Trần Quý Cáp trong tầm tay.
- + Công viên Kazik, Trung Tâm Hội An và Ẩn Tượng Hội An giúp thư giãn sau ngày dài.
- + Siêu thị WinMart+ tiện lợi cho việc mua sắm hằng ngày.

Đừng ngần ngại, gọi ngay để được tư vấn miễn phí từ Minh Thủy qua số

0909 591 334 [Sao chép](#)

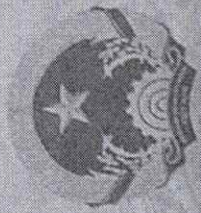
Activati
Go to Ser



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận sửa cơ quan
có thẩm quyền

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GAN LIÊN VỚI ĐẤT

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

Ông: Trần Hạng

Năm sinh: 1954, CMND số: 205323759

Địa chỉ thường trú: Khóm Xuân Mỹ, phường Tân An, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

"La người đại diện của những người được thừa kế, gồm: bà Trần Thị Hồng, sinh năm 1952, CMND số 206059791; bà Trần Thị Khúc, sinh năm 1956, CMND số 205358823; ông Trần Văn Trung, sinh năm 1958, CMND số 206331550 và bà Trần Thị Tâm, sinh năm 1967, CMND số 200169430, theo Văn bản phân chia tài sản thừa kế số 23/L, quyết số 1/TP-CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 12/7/2016."

CC 866738

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



2 1 4 1 0 7 6 1 7 0 6 5 7

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 67, tờ bản đồ số: 18
- b) Địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, Phường Sơn Phụng, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam
- c) Diện tích: 176,5m² (tổng chất một trăm bảy mươi sáu phẩy năm mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- f) Thời hạn sử dụng: Không hạn
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSLDP như gia tài có theo tên sử dụng đất

2. Nhà ở:

- a) Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- b) Diện tích xây dựng: 92,5m²
- c) Diện tích sàn: 185m²
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng
- e) Cấp III, e) Thời hạn sở hữu: ...

3. Công trình xây dựng khác:

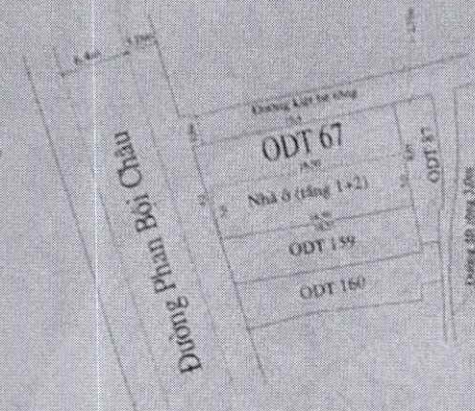
4. Rừng sản xuất là rừng trồng:

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

Sơ đồ thửa đất được xác định theo Trích đồ thửa đất số 3242/CN/VĐ/DK-DD ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hội An

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Quảng Nam, ngày 06 tháng 06 năm 2016

SỐ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH QUẢNG NAM

4.2. GIÁM ĐỐC



Trần Thanh Hà

Số và nội dung cấp GCN: C/S0697



SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

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

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

Ông: Nguyễn Xuân Nguyệt

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Nguyễn Hữu Đức

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:

03 Phan Bội Châu, Phường Sơn Đông, 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:

Tên thửa đất: Xổ 69 Hư Lan Hố Xổ 18

Địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, Phường Sơn Đông, TP. Hồ Chí Minh

Diện tích: 176,5 m²

Nhà để sử dụng: đất ở tại đô thị

Hiện trạng sử dụng: lâu dài

Hiện trạng: đất ở đang xây dựng, một căn nhà

giáp thửa Xổ 03 Phan Bội Châu, TP. Hồ Chí Minh

lấy kinh phí để như ở lễ chạ của dân Sa-
tông Xay ITI. Hai tầng, tầng trên lớp ngoài
còn đường, tầng bên trong là đài liên lạc
lớp

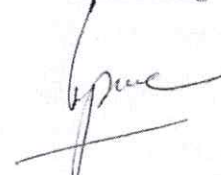
Sơ đồ vị trí:

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 Đức Dũng

Khách hàng


Nguyễn Hải An

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: D.129/25/SaigonPA/HD

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 ngày 20/6/2012;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- 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 (gọi tắt là Bên A):

Đại diện : Ông NGUYỄN HỮU ĐỨC

Địa chỉ : 22/5 Trần Quang Khải - Cẩm Châu - Hội An - Quảng Nam.

CCCD số : 049084001612

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.

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

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Giám đốc

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 18, địa chỉ: 03 Phan Bội Châu, phường Sơn Phong, 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 CC866738, số vào sổ cấp GCN: CS 00697 do Sở Tài nguyên và Môi Trường Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 04/10/2016.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tham khảo giá phục vụ cho việc vay vốn.

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.

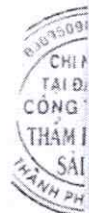
3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

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: **15.000.000 đồng**

- Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng.



Đã

- 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.
 - Tên tài khoản: CN tại Đà Nẵng - Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn
 - 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.

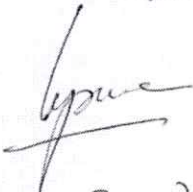
ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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.

ĐẠI DIỆN BÊN A


Nguyễn Hải Đức



ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Diệu Vũ



