

- ⚡ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.142 (**Số hợp đồng:** Đ.165/25/SaigonPA/HĐ)
- ⚡ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An
- ⚡ **Địa chỉ:** 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, TP Đà Nẵng
- Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất
- ⚡ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)
- ⚡ **Ngày phát hành chứng thư:** 27/10/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.165/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/Đ.142 ngày 27/10/2025 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.142 ngày 27/10/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An
- Địa chỉ: 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, TP Đà Nẵng
- MST: 0100111948128
- Đại diện: Ông Huỳnh Kim Sang Chức vụ: Phó Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM (nay là phường Phú Nhuận, TP HCM).

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 20/10/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả 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 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	579,0		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	564,0	3.632.000	2.048.448.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	15,0	3.310.000	49.650.000
Tổng giá trị (VND)				2.098.098.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				2.098.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.098.000.000 VND

Bằng chữ: Hai tỷ không trăm chín mươi tám 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.165/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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



Nguyễn Tân Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM (nay là phường 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 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo 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.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An
- Địa chỉ: 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, TP Đà Nẵng
- MST: 0100111948128
- Đại diện: Ông Huỳnh Kim Sang Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 20/10/2025.

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;

- 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;
- 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;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- 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;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 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 tháng 12 năm 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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;
- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam sửa đổi, bổ sung quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.165/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02832742, sổ vào sổ cấp GCN: VP 13414, do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đại Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 26/06/2025.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm đường Trường Sa (hẻm bê tông rộng khoảng 3m), vị trí tài sản cách đường Trường Sa khoảng 60m, cách đường Võ Chí Công khoảng 1,6km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 579m²
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn: 564m²; đất trồng cây lâu năm: 15m²;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 14,99 m;
- Thời hạn sử dụng đất: đất ở tại nông thôn: lâu dài; đất trồng cây lâu năm: đến ngày 02/07/2068;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại nông thôn theo app qhviet.com.

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 với tài sản là đất thổ vườn có quy mô diện tích nhỏ và trung bình.
- 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 tương đối thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức trung bình.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - + *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 nông thôn

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 07/2025	Rao bán tháng 08/2025	Rap bán tháng 10/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT	ONT + CLN
5	Vị trí	Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	2 mặt hẻm đường Trường Sa - cách mặt tiền 15m, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)
6	Chiều rộng mặt tiền	14,99m	10,0m	20,0m	10,0m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	564,0m ²	130,0m ²	250,0m ²	163,3m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
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)		495.000.000	1.020.000.000	898.150.000
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 thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		485.100.000	999.600.000	880.187.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	2.026.080
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.732.000	3.998.000	5.402.000
16	Thông tin tham chiếu		Cảm - 0931855825	Phượng - 0932440120	Sang - 0775595082

❖ **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)		3.732.000	3.998.000	5.402.000
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		3.732.000	3.998.000	5.402.000
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		3.732.000	3.998.000	5.402.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	2 mặt hẻm đường Trường Sa - cách mặt tiền 15m, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-15,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-810.300
	Giá trị sau điều chỉnh		3.732.000	3.998.000	4.591.700
4	Chiều rộng mặt tiền	14,99m	10,0m	20,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,99%	-5,01%	4,99%
	Mức điều chỉnh		186.227	-200.300	269.560
	Giá trị sau điều chỉnh		3.918.227	3.797.700	4.861.260
5	Quy mô diện tích	564,0m ²	130,0m ²	250,0m ²	163,3m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14,47%	-10,47%	-13,36%
	Mức điều chỉnh		-540.020	-418.591	-721.707
	Giá trị sau điều chỉnh		3.378.206	3.379.110	4.139.553
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m	Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.378.206	3.379.110	4.139.553
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		3.378.206	3.379.110	4.139.553
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		3.378.206	3.379.110	4.139.553
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.378.206	3.379.110	4.139.553

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.632.290		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7%	-7%	14%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		3.632.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		726.247	618.890	1.801.567
	Số lần điều chỉnh		2	2	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 14,5%	5,0% - 10,5%	5,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-353.794	-618.890	-1.262.447

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp hẻm đường Trường Sa, tương đồng tài sản so sánh 1, 2. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp 2 mặt hẻm đường Trường Sa + cách mặt tiền đường khoảng 15m 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 3 là khoảng 15% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 14,99m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có chiều rộng mặt tiền là 10m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 20m 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, 3 là khoảng 4,99% và thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 5,01% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 564m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 130m²; 250m²; 163,3m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 14,47%, 10,47%, 13,36% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **3.362.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở tại nông thôn: 564 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 564 \text{ m}^2 \times 3.632.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{2.048.448.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm

- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Căn cứ theo Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 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 tháng 12 năm 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam:
 - + Giá đất ở đường nông thôn rộng từ 2,5 - <4m là: 352.000 VNĐ/m².
 - + Giá đất trồng cây lâu năm có cùng vị trí là: 32.000 VNĐ/m².
- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở:
 - = (Đơn giá đất ở trong Bảng giá đất Nhà nước - Đơn giá đất nông nghiệp trong Bảng giá đất nhà nước) * lệ phí trước bạ.
 - = (352.000 - 32.000) * 1,005
 - = 321.600 VNĐ/m².
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm = Đơn giá đất ở thị trường - chi phí chuyển mục đích sử dụng đất.
- Đơn giá đất trồng cây lâu năm = 3.632.000 VNĐ/m² - 321.600 VNĐ/m²
= 3.310.000 VNĐ/m² (làm tròn)
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất trồng cây lâu năm là 15m²
Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 15m² x 3.310.000 VNĐ/m²
= 49.650.000 VNĐ

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VNĐ/m ²)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)	579,0		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	564,0	3.632.000	2.048.448.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	15,0	3.310.000	49.650.000
Tổng giá trị (VNĐ)				2.098.098.000
Tổng giá trị làm tròn (VNĐ)				2.098.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 2.098.000.000 VNĐ.

Bảng chữ: Hai tỷ không trăm chín mươi tám 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.165/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

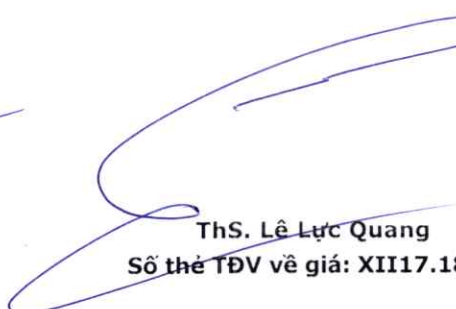
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tân Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



TUQ.CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hẻm tiếp giáp tài sản thẩm định giá



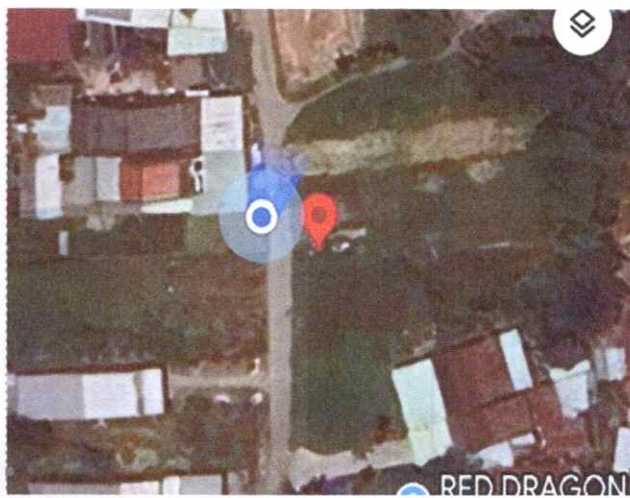
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



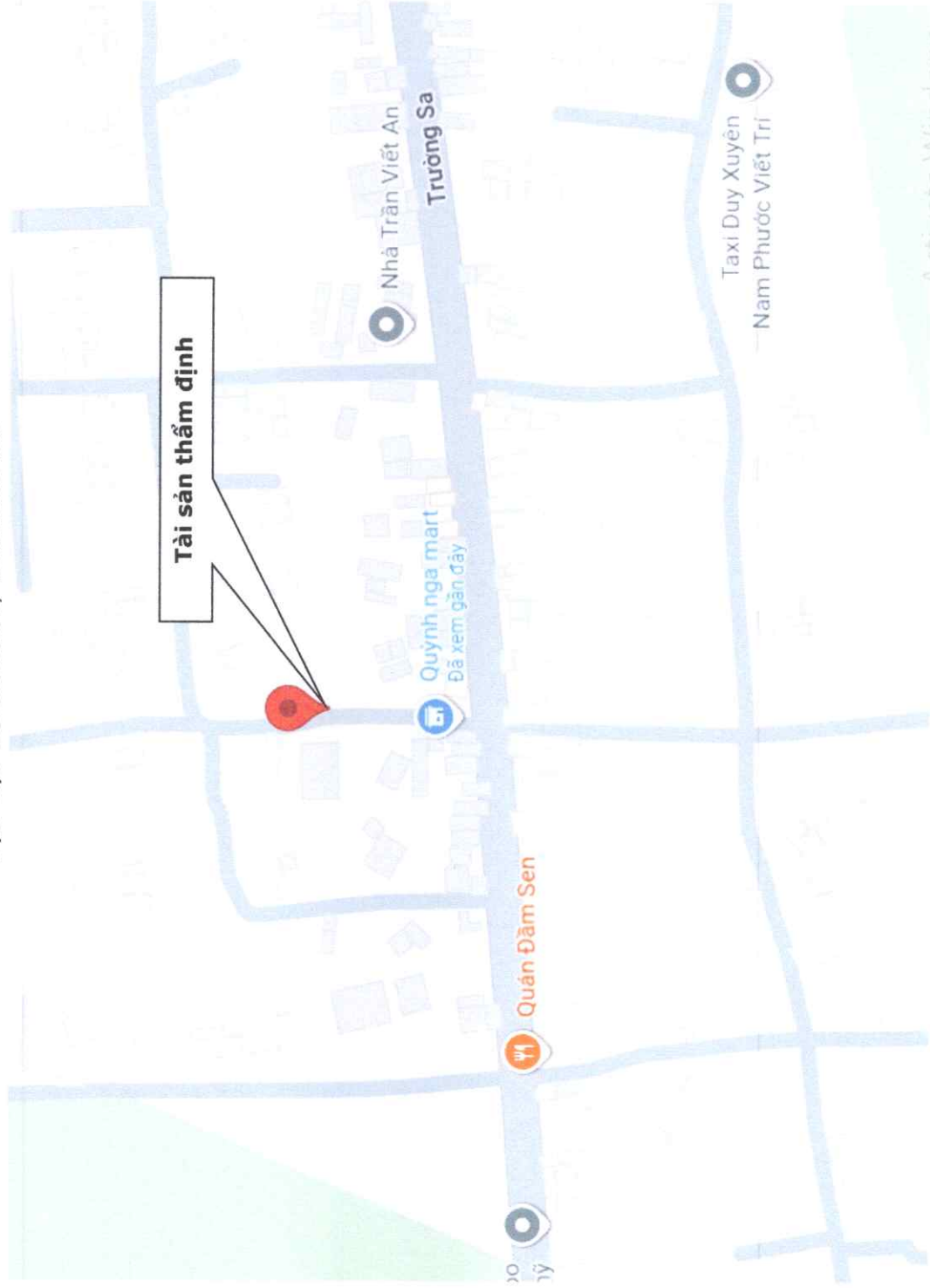
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 15.830056, 108.308417





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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Ông: Võ Ngọc Sang, CCCD: 049093012555

Và vợ: Cao Thị Hà Xuyên, CCCD: 049193006852

2. Thông tin thửa đất:

a. Thửa đất số: 314 ; tờ bản đồ số: 26¹⁴ b. Diện tích: 579,0m²

c. Loại đất: Đất ở tại nông thôn: 564,0m²; Đất trồng cây lâu năm: 15,0m²

d. Thời hạn sử dụng: Đất ở tại nông thôn: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 02/7/2068

đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng chung

e. Địa chỉ: Thôn Văn Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

Quảng Nam, ngày 26 tháng 6 năm 2025

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẢNG NAM

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

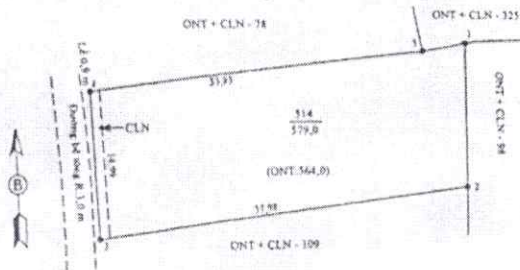


Đỗ Văn Thùy

AA 02832742

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

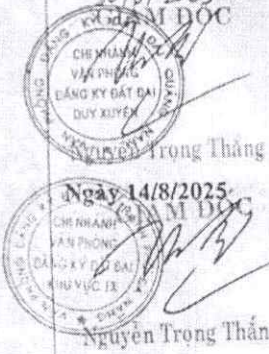
4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



Số hiệu	Tọa độ		Chiều dài
Đỉnh thửa	X (m)	Y (m)	(m)
1	1750864.08	559656.47	15,00
2	1750864.08	559656.36	38,98
3	1750864.41	559617.66	15,00
4	1750859.40	559617.22	34,95
5	1750863.73	559651.98	4,59
1	1750864.08	559656.47	

5. Ghi chú:

6. 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
Đã đăng ký thế chấp  Đã đăng ký thế chấp 	Ngày 14/8/2025  Nguyễn Trọng Thắng

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: VP...13414.....

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

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An
- Tài sản thẩm định giá : - Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)
- Địa điểm thẩm định giá :
- 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	20/10/2025	20/10/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	20/10/2025	20/10/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	20/10/2025	20/10/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	21/10/2025	21/10/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	27/10/2025	27/10/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định: Nguyễn Tấn Tài
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 20/10/2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Tấn Tài Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 28 tháng 10 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: 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 10/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Vân Quạt, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng).

Khách hàng: Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Hội An

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

Thời điểm thẩm định: Tháng 10/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 10/2025

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.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **2.098.000.000** ☒ 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:

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:

PP 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 20.98.000.000 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


裴 禄 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 THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Cẩm - 0931855825

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 07/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 485.100.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 485.100.000 VNĐ hoặc 3.732.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-truong-sa-xa-duy-thanh/can-doi-chu-lo-can-song-thuoc-nay-la-nghia-tp-da-nang-pr43604070>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 130,m²

- Mục đích sử dụng: ONT

Đất phi nông nghiệp: 130,m²

CLN: ,m² HNK: ,m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)

- Kích thước mặt tiền: 10,m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 13,m

- Hình thể thửa đất: Cân đối

- 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):		Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
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

- Loại nhà: 0 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng:

- Diện tích sàn xây dựng: ,m²

- Giấy phép xây dựng: có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 20/10/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Phường -0932440120

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán tháng 08/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 999.600.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 999.600.000 VNĐ hoặc 3.998.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: <https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-truong-sa-xa-duy-thanh/2-lo-lien-ke-ngang-10m-nam-gan-truc-gia-chi-1ty020-pr43710823>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 250,m²
- Mục đích sử dụng: ONT
- Đất phi nông nghiệp: 250,m²
- CLN: HNK:
- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm đường Trường Sa, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)
- Kích thước mặt tiền: 20,m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: Cân đối
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liên kế trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
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

- Loại nhà: 0 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 1
- Diện tích sàn xây dựng: ,m²
- Giấy phép xây dựng: có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 20/10/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Sang - 0775595082

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rap bán tháng 10/2025

- Giá bất động sản giao dịch:

880.187.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch:

880.187.000 VNĐ

hoặc

5.402.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin:

<https://www.facebook.com/share/p/1YB6Q33fHX/>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 163m²

- Mục đích sử dụng:

ONT + CLN

Đất phi nông nghiệp: 163,3m²

CLN:

HNK:

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾:

2 mặt hẻm đường Trường Sa - cách mặt tiền 15m, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, TP Đà Nẵng)

- Kích thước mặt tiền:

10,m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất:

Cân đối

- 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):		Hẻm bê tông rộng khoảng 3m
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

- Loại nhà:

0 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:

Số tầng: 2

- Diện tích sàn xây dựng:

,m²

- Giấy phép xây dựng:

có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 20/10/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Tấn Tài

Lê Lực Quang

15:13 27/10/25

Cần đổi chủ lô đất cận sông thuộc Duy Thành nay là Duy Nghĩa - Tp Đà Nẵng

Chính chủ cần bán căn hộ Shantira

Căn hộ 1 phòng ngủ Shatira Hội An Beach
Resort view biển, full nội thất chuẩn resort 5 sao

Bán đất 2 mặt tiền đường APD 03 Q12, tổng
482m2 (18*30m)có 221m2

1,55 tỷ · 33,9 m²

2,66 tỷ · 52 m²

18,7 tỷ · 482 m²

📍 Điện Bàn, Quảng Nam

📍 Điện Bàn, Quảng Nam

📍 Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 23/04/2025



Đăng 24/09/2025



Đăng 1 tuần trước



5 năm

41

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

ing thuộc Duy Thành nay là Duy Nghĩa - Tp Đà Nẵng

uảng Nam



Khoảng giá · Diện tích

495 triệu 130 m²

~3,81 triệu/m²Mặt tiền 10 m.

0% · Giá không thay đổi trong 1 năm qua



Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Cần đổi chủ lô đất cận sông thuộc Duy Thành nay là Duy Nghĩa - Tp Đà Nẵng.

Mới mua vì có việc gia đình nên cần nhượng lại gấp.

Vị trí lô đất cách trục chính Trường Sa đi Hội An chỉ 100m.

Diện tích: 130m² (ngang 10m).

Mặt tiền đường ô tô tới đất.

Đất sạch sẽ cao ráo, mát mẻ do gần sông.

Giá nhượng: 495 triệu.

Cam kết pháp lý chuẩn, sổ Hồng công chứng nhanh.

Liê

Đặc điểm bất động sản



0931 613 814 - Zalo



Mọi giao dịch chuyển nhượng

Võ Văn Cẩm

Tham gia
Batdongsan.com.vn

5 năm

Tin đang
đăng có

41

ành, Huyện Duy Xuyên

Xem trang cá nhân >



Chat qua Zalo



Mặt tiền

10 m



Đường vào

5 m



Pháp lý

Sổ đỏ/ Sổ hồng

1 năm

2 năm

5 năm

24%

Giá trên tin đang xem thấp hơn so với giá phổ biến Q3/25



Giá phổ biến Q3/25 là cao nhất trong 1 năm qua

tr/m²

6

5

4

3

Q2/25

Q3/25

Giá cao nhất

Giá phổ biến nhất

Giá thấp nhất

Giá tin đang xem: ~ 3,81 tr/m²

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

Xem trên bản đồ



https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-truong-sa-xa-duy-thanh/can-doi-chu-lo-can-song-thuoc-nay-la-nghia-tp-da-nang-pr43604070

15:14 27/10/25

Chính chủ cần bán căn hộ Shantira

1,55 tỷ · 33,9 m²

Điện Bàn, Quảng Nam

Đăng 23/04/2025

3 năm

40

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0932 440 120 · Sao chép

2 lô liền kề 250m nằm gần trục Trường Sa - Duy Thành - giá chỉ 1tỷ020

Căn hộ 1 phòng ngủ Shatira Hội An Beach
Resort view biển, full nội thất chuẩn resort 5 sao

2,66 tỷ · 52 m²

Điện Bàn, Quảng Nam

Đăng 24/09/2025

Bán đất 2 mặt tiền đường APD 03 Q12, tổng
482m2 (18*30m)có 221m2

18,7 tỷ · 482 m²

Quận 12, Hồ Chí Minh

Đăng 1 tuần trước

n trục Trường Sa - Duy Thành - giá chỉ 1tỷ020

uảng Nam



Khoảng giá Diện tích

1,02 tỷ 250 m²

→4,08 triệu/m²

0% Giá không thay đổi trong 1 năm qua



Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

- Gần trục đường Trường Sa kết nối thẳng Hội An - Đà Nẵng.
- Cách Quốc lộ 1A tầm 1km giao thương thuận lợi.
- Gần trường học, chợ, UBND, khu dân cư sầm uất.
- Thích hợp đầu tư sinh lời hoặc xây ở ngay.
- + Diện tích: 2 lô liền kề, tổng 250m² (mỗi lô ngang 10m).
- + Đường bê tông rộng rãi, ô tô vào tận nơi.
- + Pháp lý rõ ràng - sổ sẵn từng lô.
- + Giá bán: Chỉ 1 tỷ 020.
- + l

Đặc điểm bất động sản



0932 440 120 · Sao chép



Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Thị Xuân
Phượng

Tham gia
Batdongsan.com.vn

3 năm

Tin đăng
đang có

40

ành, Huyện Duy Xuyên



Pháp lý

Sổ đỏ/ Sổ hồng

1 năm

2 năm

5 năm

Xem trang cá nhân >



Chat qua Zalo

18%

Giá trên tin đang xem thấp hơn so với giá phổ biến
Q3/25



Giá phổ biến Q3/25 là cao nhất trong 1 năm qua

6

5

4

3

Q2/25

Q3/25

Giá cao nhất

Giá phổ biến nhất

Giá thấp nhất

Giá tin đang xem ~4.08 tr/m²



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

Xem trên bản đồ



Số 393-44A Lê Lợi - Sài Gòn



Bài viết của Người tham gia ẩn danh

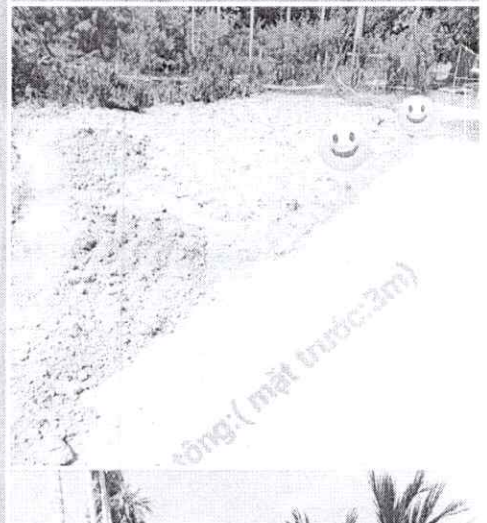
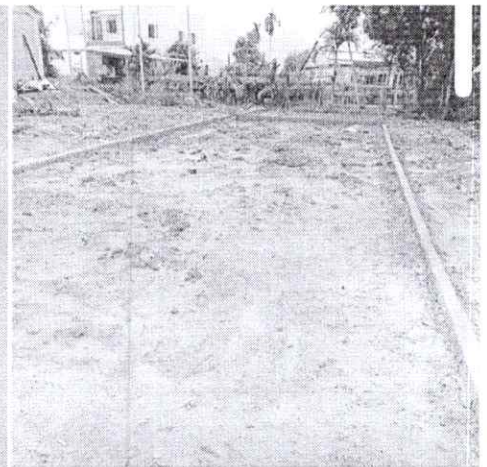
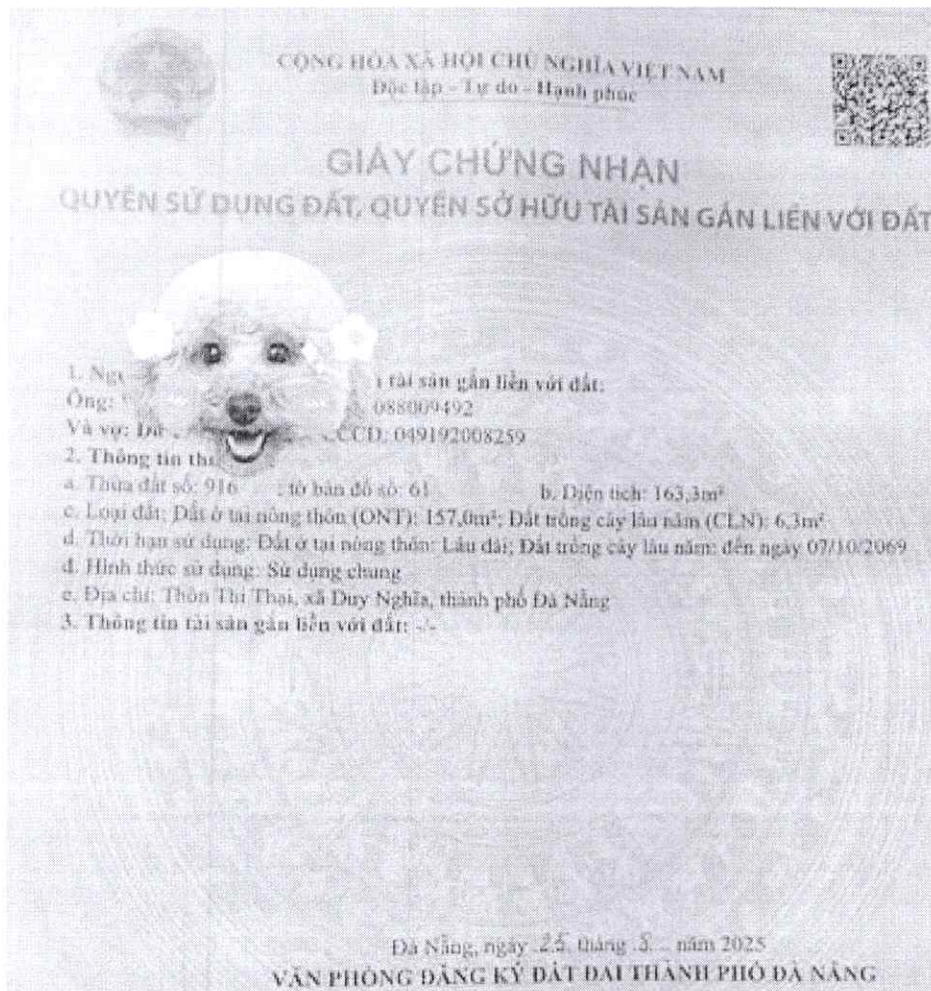


Mua bán nhà đất tại duy xuyên · Tham gia

Người tham gia ẩn danh · 11 tháng 10 lúc 16:06 · 🌐

Bán lô đất: Trung Tâm

- Thôn Thị Thái: Xã Duy Thành (giáp ranh xã Duy vinh)
- Tiện ích đầy đủ: Sát trục đường chính trường sa (vào 1 cái nhà tới đất, khoảng 15m),
- * Trường: mẫu giáo, cấp 1, cấp 2, cấp 3, chợ : khoảng : 300 m
- * Cây xăng, công ty may : 500m
- * Đất cao bằng trục đường chính trường sa: không sợ lụt 100%
- * Đất có 2 mặt tiền: (1 lô chia được 2 lô), mỗi lô được 85(m2) ,(ngang 5m,dài 35m), đất ở
- * (Mặt tiền trước bê tông:3m), (mặt tiền sau bê tông:3m),
- * Đường quy hoạch: vào 6(m) ,bản quy hoạch cắm đầu đường
- * Giá cho lô này: 5,5 tr(m2)
- LH :0775595082— ở Hội An, Quảng Nam.



Viết câu trả lời...

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.165/25/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 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;
- 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):

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

Địa chỉ : 04 Hoàng Diệu, phường Hội An, Thành Phố Đà Nẵng.

Điện thoại : 0235.3862141

Fax: 0235.3861802

Mã số thuế : 0100111948128

Đại diện : Ông HUỖNH KIM SANG

Chức vụ: Phó Giám đốc

(Theo văn bản ủy quyền số 308/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT1 ngày 14/04/2025 của Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam)

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

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

Địa chỉ : 756 Ngô Quyền, Phường An Hải, Thành Phố Đà Nẵng.

Điện thoại : 0236.358.8068

Fax: 0236.358.8068

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

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Giám đốc

Sau khi trao đổi và 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 tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 26, địa chỉ: Thôn Văn Quật, xã Duy Thành, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (Nay là xã Duy Nghĩa, 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 AA 02832742, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: VP 13414 do Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam cấp ngày 26/06/2025.

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

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 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.

1040-2
KINH AN
TỔNG M
PHÂN
HƯỚNG VI
HINH AN
HỘI AN
S.V. - PH

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

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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

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



ĐẠI DIỆN BÊN A

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Kim Pang

ĐẠI DIỆN BÊN B

NGUYỄN THỊ DIỆU VI





CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

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

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

Ông: Nguyễn Kim Dung

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Bùi Đức Mạnh

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: Tại: Dãy Nhà Kí Dãy Xung Sơn - Quận Nam

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:

Loại đất 8a' : 314 Hố lán đất 8a' 26
Nền đất 579 m² : Đất 1' tại nông thôn 564 m², đất
trồng cây lán năm 15 m²
Hố thối xó dẫy chung :
Loại đất 1' tại nông thôn
Diện tích : đất 1' vùng đất, một thửa tại
góp đất 3 m², các thửa đất chính

Khảo sát m.
Lý lịch và địa: Khảo sát

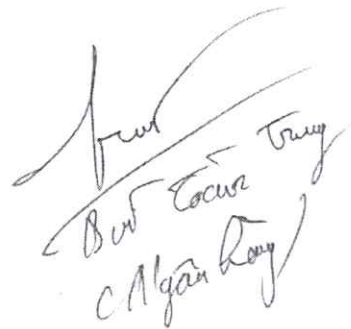
Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn


Nguyễn Văn Hùng

Khách hàng


Bùi Văn Trung
C/Ngân Hàng