

- ✎ **Số chứng thư: 012/2025/Đ.148 (Số hợp đồng: Đ.162/25/SaigonPA/HĐ)**
- ✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng**
- ✎ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị sàn chung cư
- ✎ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Tầng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)
- ✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 10/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.162/25/SaigonPA/HĐ ngày 30/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/Đ.148 ngày 10/11/2025 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.148 ngày 10/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng
- Địa chỉ: Số 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
- MST số : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Phạm Sỹ Hùng 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 Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị tăng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 30/10/2025.

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)
I	Giá trị tầng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)			
1	Giá trị tài sản	3059,50	32.045.000	98.041.677.500
Tổng cộng				98.041.677.500

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 98.041.678.00 VND.

Bảng chữ: Chín mươi tám tỷ không trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn 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.162/25/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 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 Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV 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 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 Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng
- Địa chỉ: Số 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
- MST số : 0100686174-163
- Đại diện : Ông Phạm Sỹ Hùng Chức vụ: Phó Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị tăng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, 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 30/10/2025.

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;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016;
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/03/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- 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 mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.162/25/SaigonPA/HĐ ngày 30/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam (Agribank) - Chi Nhánh Thành Phố Đà Nẵng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 636973, có sổ vào sổ cấp GCN: CT35955, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/04/2017.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Giá trị tầng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại tầng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)
- Vị trí: chung cư F-Home tiếp giáp với đường Lý Thường Kiệt; vị trí tài sản cách giao lộ Lý Thường Kiệt – Phan Bội Châu khoảng 30m; cách giao lộ Lý Thường Kiệt – Bạch Đằng khoảng 275m.

3.1.1. Đặc điểm khu đất

- Diện tích: 4.105,2m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng chung.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3.1.2. Đặc điểm tài sản thẩm định

- Tài sản thẩm định là tầng 5 thuộc Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng);
- Số tầng: Tầng 5;
- Diện tích tài sản sở hữu riêng: 3059,5 m².
- Kết cấu: Tường gạch, khung BTCT, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Khu vực văn phòng đang để trống, khu vực hồ bơi vẫn hoạt động bình thường.

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 khan hiếm đối với tài sản là nguyên tầng trong tòa chung cư.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. 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:
- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị tầng 5 thuộc Chung cư F-Home

❖ 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 T7/2025	Rao bán T9/2025	Rao bán T9/2025
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Tầng 5 thuộc Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Căn hộ tại Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Căn hộ tại Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Căn hộ tại Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
6	Vị trí tầng	5	10	22	22
7	Quy mô diện tích	3059,5m ²	104,5m ²	128,0m ²	126,0m ²
8	View	4 mặt view	2 mặt view	2 mặt view	2 mặt view
9	Giá rao bán (VND)		4.100.000.000	5.800.000.000	5.900.000.000
10	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
11	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		3.895.000.000	5.510.000.000	5.605.000.000
12	Đơn giá sàn (VND/m ²)		37.273.000	43.047.000	44.484.000
13	Thông tin tham chiếu		anh Phương: 0948333999	Trần Vy: 0788557755	Ly Ly: 0969269267

❖ 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)		37.273.000	43.047.000	44.484.000
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		37.273.000	43.047.000	44.484.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		37.273.000	43.047.000	44.484.000
3	Vị trí	Tầng 5 thuộc Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Căn hộ tại Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Căn hộ tại Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng	Căn hộ tại Chung cư F-Home, phường Hải Châu, TP Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		37.273.000	43.047.000	44.484.000
4	Vị trí tầng	5	10	22	22
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,67%	-5,67%	-5,67%
	Mức điều chỉnh		-622.459	-2.440.765	-2.522.243
	Giá trị sau điều chỉnh		36.650.541	40.606.235	41.961.757
5	Quy mô diện tích	3059,5m ²	104,5m ²	128,0m ²	126,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,63%	-24,43%	-24,45%
	Mức điều chỉnh		-9.180.340	-10.516.382	-10.876.338
	Giá trị sau điều chỉnh		27.470.201	30.089.853	31.085.419
6	View	4 mặt view	2 mặt view	2 mặt view	2 mặt view
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,00%	6,00%	6,00%
	Mức điều chỉnh		2.236.380	2.582.820	2.669.040
	Giá trị sau điều chỉnh		29.706.581	32.672.673	33.754.459
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		29.706.581	32.672.673	33.754.459
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		32.044.571		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7%	2%	5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		32.045.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.039.179	15.539.967	16.067.621
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Tỷ lệ điều chỉnh gộp		32,30%	36,10%	36,12%
	Tỷ lệ điều chỉnh thuần		-20,30%	-24,10%	-24,12%

❖ **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 tầng, quy mô diện tích, view so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí tầng: Tài sản thẩm định giá tọa lạc tại tầng 5. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt tọa lạc tại tầng 10, 22, 22 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 sàn thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,67%; 5,67%; 5,67% về yếu tố vị trí tầng.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 3059,5m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 104,5m²; 128,0m²; 126,0m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 sàn thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 24,63%; 24,43%; 24,45% yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố view: Tài sản thẩm định giá có 4 mặt view. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có 2 mặt view kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 sàn cao hơn so với các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 6% về yếu tố view.

❖ **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 **32.045.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích sàn sở hữu riêng là 3059,50m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị căn hộ} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 3059,50\text{m}^2 \times \mathbf{32.045.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{98.041.677.500 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

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	Giá trị tầng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)			
1	Giá trị tài sản	3059,50	32.045.000	98.041.677.500
Tổng cộng				98.041.677.500

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 98.041.678.00 VND.

Bằng chữ: Chín mươi tám tỷ không trăm bốn mươi một triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.162/25/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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

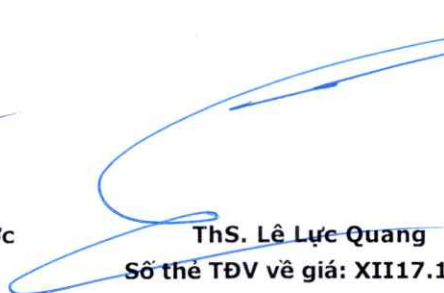
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tòa nhà



Tổng quan tòa nhà



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



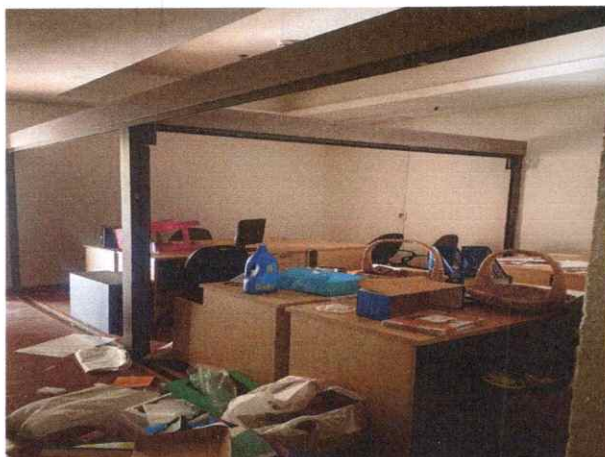
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



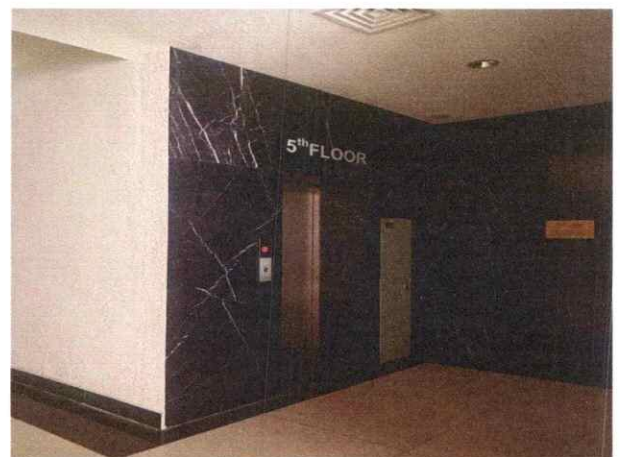
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

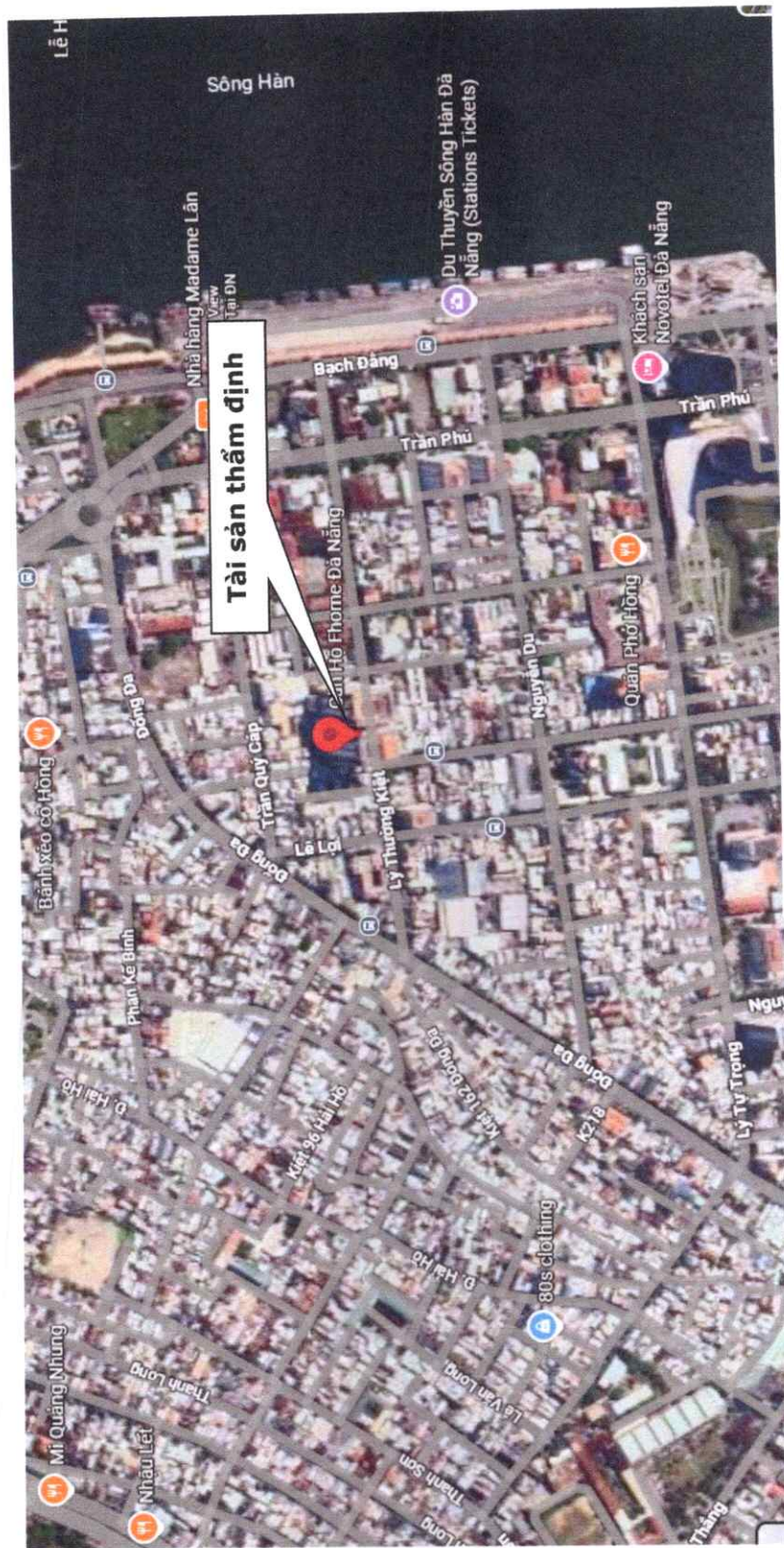


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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 Đức 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 : p.m..... ngày(thụ lý) p.m.....

Tài sản thẩm định: Giá trị tổng 5 căn nhà chung cư F-home,
16 Lý Thường Kiệt, p. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

Khách hàng: Agrinh - CN thành phố Đà Nẵng.....

Mục đích thẩm định: xử lý nợ..... Thời điểm thẩm định: 10/2025.....

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

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: phương pháp so sánh.....

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 98.041, 677.500 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**

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 ...T. 98.042.678.000 VNĐ...

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Trần 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.



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:

.....Bà.....Nguyễn.....Thị.....Lan.....Thường.....
.....
.....
.....

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

.....Ông.....Nguyễn.....Đình.....Khac.....
.....
.....
.....

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:

.....Địa chỉ:.....16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu
TP.Đà Nẵng.....
.....
.....

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Tài sản khảo sát tọa lạc tại: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 7, địa
chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng..
Diện tích: 4105,2 m²..
Hình thức sử dụng: Sử dụng chung..
Mục đích sử dụng: Đất ở dân cư..
Thời gian sử dụng: Lâu dài..
Công trình xây dựng: Tên công trình: Tòa nhà chung cư F Home..
+ Tầng: 5..
+ Diện tích: 3059,5 m²..
+ Diện tích sàn: 3059,5 m²..
+ Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng..
+ Cấp công trình: Cấp 1..

thần tượng 2. vận phùng (không hoạt động - lâu kho)
1. hồ bả

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

Khách hàng

Flare

Nguyễn Thị Lan Phương

[Signature]

Nguyễn Đình Khoa

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: người đang trong nghiệp vụ phát triển kinh doanh Việt Nam (Agrihank) -
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị sản chung cư tầng 5, Tòa nhà chung cư F-home, địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, 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	30/10/2025	30/10/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	30/10/2025	30/10/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	3/11/2025	3/11/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	4/11/2025	4/11/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	5/11/2025	5/11/2025

6. Tổ chức thực hiện :

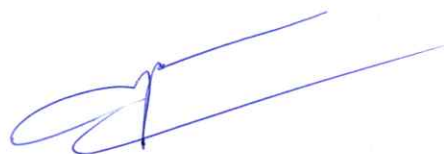
- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Tổ thẩm định giá

30/10/2025
Ban Giám đốc


Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: anh Phương: 0948333999

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2): Rao bán T7/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 3.895.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 3.895.000.000 VNĐ hoặc 37.273.000 VNĐ/m²
<https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-pho-ly-thuong-kiet-phuong-thach-thang-prj-khu-can-ho-f-home/ban-penthouse-hoan-thien-phan-tho-de-dang-xay-theo-y-muon-13-2-ty-view-song-han-nr43654668>

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 105m²

- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại Chung cư F-Home

- Loại căn hộ: Căn góc

- Số tầng: 10

- Hướng nhìn: Ngoại khu

- Nội thất: Nhà đầy đủ

- 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):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

3/11/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Trần Vy: 0788557755

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2):

Rao bán T9/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 5.510.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 5.510.000.000 VNĐ hoặc 43.047.000 VNĐ/m²
<https://datdongsan.com.vn/ban-can-no-chung-cu-pho-ly-tuong-kiet-phuong-thach-thang-prj-khu-can-ho-f-home/ban-cc-fhome-3pn-gia-4-15-ty-con-luong-nr42682926>

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 128m²

- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại Chung cư F-Home

- Loại căn hộ: Căn góc

- Số tầng: 22

- Hướng nhìn: Ngoại khu

- Nội thất: Nhà đầy đủ

- 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):

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

3/11/2025

Người được điều tra

(Ký hoặc không ký tên)

Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Ly Ly: 0969269267

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch(2): Rao bán T9/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 5.605.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 5.605.000.000 VNĐ hoặc 44.484.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: Liên hệ Zalo

1. Các thông tin về căn hộ

- căn hộ số: diện tích sàn: 126m²

- Mục đích sử dụng: ODT

- Địa chỉ căn hộ: Căn hộ tại Chung cư F-Home

- Loại căn hộ: Căn góc

- Số tầng: 22

- Hướng nhìn: Ngoại khu

- Nội thất: Nhà đầy đủ

- 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):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

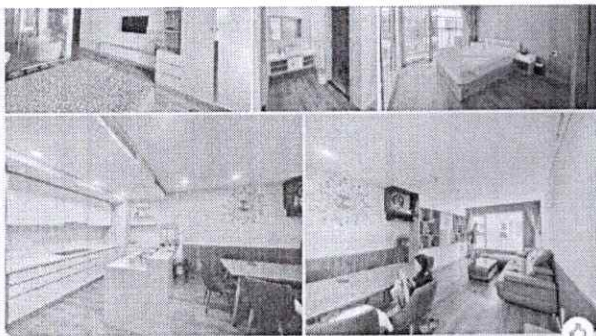
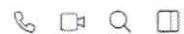
3/11/2025
Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)



Nguyễn Văn Phước Lê Lực Quang



Ly Ly



Ly Ly

[Hình ảnh]

Căn 3pn dt 126m2-Tầng 22

10:44

giá Sty750 hả em

10:44



Giá hiện tại

Full nội thất thì Sty9





Vy Phy

Business

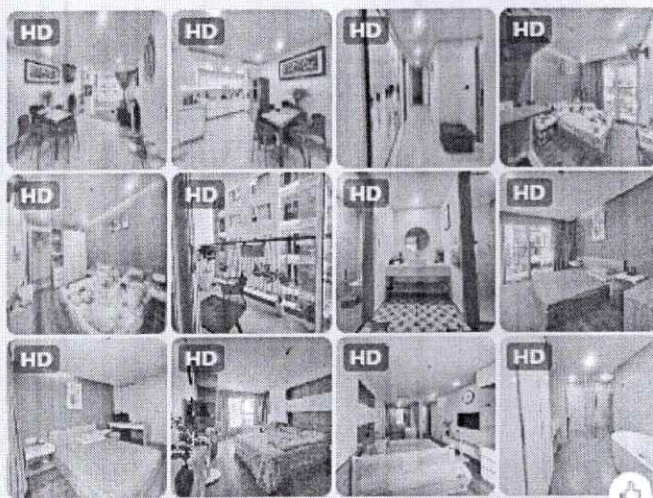


Dạ có 5,800

10:23

diện tích

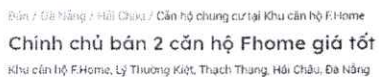
10:23



Diện tích 130mv, tầng 22, 3pn

10:23





Khu căn hộ F.Home, Lý Thường Kiệt, Thạch Thang, Hải Châu, Đà Nẵng

Mức giá	Diện tích	Phòng ngủ
4,1 tỷ	103,5 m ²	2 PN
~20,61 triệu/m ²		

 $\sim 39.61 \text{ t/ha/m}^2$

↑ 9,4% Giá tại dự án này đã tăng trong vòng 1 năm qua.

Thông tin mô tả

Cần bán 2 căn hộ Fhome:
Căn 2 MT view thành phố.

Diện tích 103.5 m², gồm 2 phòng ngủ, phòng khách và bếp, 2 phòng WC.

Giá bán 4.1 tỷ.

Căn 2: 3 phòng ngủ, phòng khách và bếp 2 WC.

Diện tích 137 m².

Gia bán 4,1 tỷ.

Liên hệ xem nhà và số đo Mr. Phương: 0948 333 999. **Sao chép**

Đặc điểm bất động sản

(d) Mức giá 4,1 tỷ  Số phòng tắm, vệ sinh 2 phòng



Xem thêm 5 tin khác

Đã sao chép

☎ 0948 333 999 - Sao chép

Bản đất nền Hải Châu

Bán đất Phường Nam Duong

Một bản nhê đất Long An

Nhà dệt Đình Quán

Bản nhà Thi Sách

Chợ thuê nhà Văn Cao Ngô Quyền

Cho thuê nhà mặt tiền Lê Đình Lý

Chung cư Mường Thanh Đà Nẵng

Chung cu The Monarchy

Him Lam Chai Lón

Ban nhà xuất bản Nguyễn Khánh Toàn

Ban nhà Phức Nghi

Cần 18 Vòng và 1 Cardotel Đủ 1 Ngày

Chung cư G1, G2 và G3

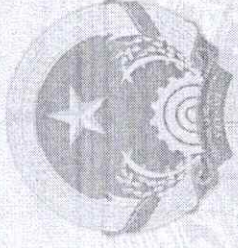
Già 1818, il *Manly Garden*

Can't find what you're looking for?

Changchun Times Luxury Car Rental

Phản hồi

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 GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Công ty Cổ phần Lương thực Đà Nẵng
Giấy phép kinh doanh số: 0400101764, cấp ngày 2 tháng 12 năm 2016
Địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

CH 636973

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
mưng bết ký 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.



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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 86, tờ bản đồ số: 7
b) Địa chỉ: 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
c) Diện tích: 4105,2m² (bằng chữ: Bốn nghìn một trăm linh năm phẩy hai mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng chung
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Tên công trình: Tòa nhà chung cư F-Home

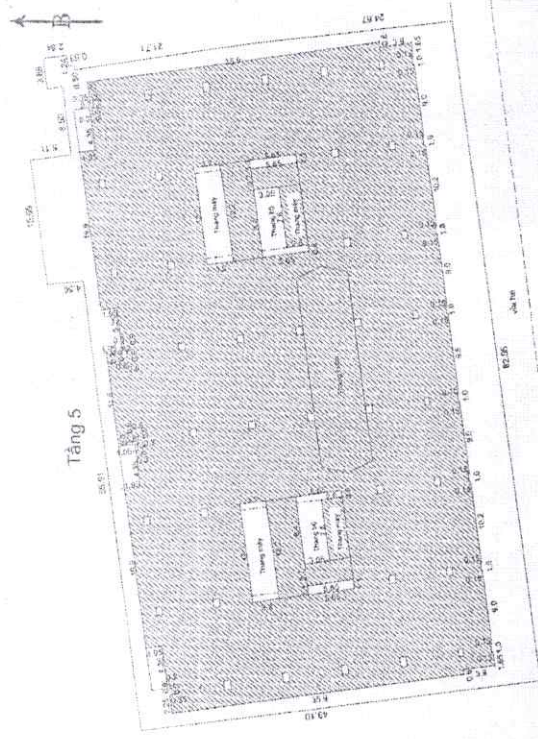
Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Tầng 5	3059,5	3059,5	Sở hữu riêng	Cấp 1	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

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



Phần diện tích tại sân sở hữu riêng: 3059,5m²

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 4, năm 2017.
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TP. ĐÀ NẴNG



Lê Quang Nam

Số vào sổ cấp GCN: CT55955

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tỉnh Hoa Việt, GPKD số: 0401954331, địa chỉ trụ sở: Tầng M - Tòa nhà F.Home - Số 16 đường Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, theo hồ sơ số 123094.CN.002./Đ.	Ngày 04/3/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÒNG QUẢN LÝ ĐÀ NẴNG Hoàng Văn Ngọc

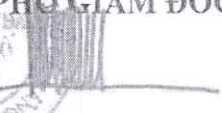
TRANG BỔ SUNG GIẤY CHUNG NHẬN

Thửa đất số: 87

Tờ bản đồ số: 7

Số phát hành GCN: CH 636973

Số vào sổ cấp GCN: CT 35955

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý:	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần Hải Vân Long vay vốn tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh TP. Đà Nẵng, địa chỉ: 23 Phan Đình Phùng, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng theo hồ sơ số 123094.TC.001./	Ngày 12/6/2017 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Hoàng Văn Ngọc
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 12/6/2017; theo hồ sơ số 123094.XC.002./	Ngày 27/02/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Hoàng Văn Ngọc
Thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố Đà Nẵng, địa chỉ: 23 Phan Đình Phùng, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số 123094.TC.003./	Ngày 04/03/2019 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC  Hoàng Văn Ngọc

Số: Đ.162/25/SaigonPA/HĐ

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

Bên Thuê Dịch Vụ (Bên A):

AGRIBANK CHI NHÁNH THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG.

Địa chỉ : Số 23 Phan Đình Phùng, phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Mã số thuế : 0100686174-163

Đại diện : Ông **PHẠM SỸ HÙNG**

Chức vụ: Phó Giám Đốc

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

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

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

Số tài khoản : 2000201371905 - Agribank chi nhánh TP Đà Nẵng

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà **NGUYỄN THỊ DIỆU VI**

Chức vụ: Giám đốc

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị tăng 5 tòa nhà chung cư F-HOME tại thửa đất số: 86, tờ bản đồ số 7, địa chỉ: Số 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, 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 : CH 636973, số vào sổ cấp GCN : CT 35955 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành Phố Đà Nẵng cấp ngày 14/04/2017.

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 **15** 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: **44.000.000 đồng**.

- Bằng chữ: Bốn mươi bốn triệu đồng y.
- Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Phương thức thanh toán:

- Bên A tạm ứng cho Bên B trước 50% chi phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký Hợp đồng.

- Bên A thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định còn lại cho Bên B trước khi nhận Chứng thư thẩm định giá (Bản cứng).

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- Cty TNHH Thẩm Định giá Sài Gòn

- Số tài khoản: 2000201371905 - Agribank chi nhánh TP Đà Nẵng

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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

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

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
Phạm Sỹ Hùng



ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Diệu Vi

