CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ QUẢNG NINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 098/2025/165 *Quảng Ninh, ngày 21 tháng 10 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 3 - QUẢNG NINH

- Căn cứ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.
- Căn cứ Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các Chuẩn mực thẩm 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;
- Căn cứ Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Căn cứ Công văn số: 342/TB-THADS-KV3 ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Quảng Ninh được giao nhiệm vụ là ông Hoàng Thuỷ "V/v Ký hợp đồng thẩm định giá tài sản".
- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 098/2025/2909.01/HĐ-TĐG ngày 29/09/2025 ký kết giữa Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Quảng Ninh được giao nhiệm vụ là ông Hoàng Thuy và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh;
- Căn cứ các hồ sơ, tài liệu do khách hàng cung cấp và kết quả khảo sát hiện trạng tài sản, thu thập và xử lý thông tin thị trường tại thời điểm tháng 10/2025;
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số 098/2025/165 ngày 21/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh.
- Căn cứ các văn bản pháp lý và tài liệu khác có liên quan;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh cung cấp Chứng thư thẩm định giá này với các nội dung sau đây:

1. **Khách hàng thẩm định giá:**

- Tên khách hàng:	**Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh**
- Người đại diện ký hợp đồng	Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ninh được giao nhiệm vụ là ông Hoàng Thuỷ.
- Địa chỉ:	Khu đô thị Hà Khánh B, phường Cao Xanh, tỉnh Quảng Ninh.
- Mã số thuế:	5700391830

2. **Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:**

- Tên doanh nghiệp:	**Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh.**
- Địa chỉ:	Số 34, phố Văn Lang, phường Hồng Gai, tỉnh Quảng Ninh.
- Số điện thoại:	02033.619.296
- Email:	thamdinhgia24hquangninh@gmail.com.

3. **Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Tài sản đề nghị thẩm định giá gồm: Quyền sử dụng thửa đất có diện tích 291,0 m^2 và toàn bộ công trình xây dựng gắn liền trên đất tại địa chỉ : Ô số 04, lô B5, khu dân cư tự xây, phường Cẩm Bình (nay là phường Cẩm Phả), tỉnh Quảng Ninh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 585584 do UBND thành phố Cẩm Phả (trước khi sắp xếp) cấp ngày 10/04/2015, số vào sổ cấp GCN : CH00087.

- Đặc điểm của tài sản thẩm định giá: *Chi tiết xem mục 1, phụ lục 01 và phụ lục ảnh kèm theo.*

4. **Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 10 năm 2025.

5. **Mục đích thẩm định giá:** Tư vấn giá trị của tài sản thi hành án làm cơ sở tham khảo xác định giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

6. **Cơ sở giá trị thẩm định giá:** *Giá trị thị trường.*

7. **Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có):**

- Các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh là chính xác và hợp pháp.

- Chính sách pháp luật của Nhà nước ổn định, thị trường không có những biến động bất thường.

8. **Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá:**

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

- Cách tiếp cận từ chi phí - Phương pháp chi phí thay thế

10. Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá: *Chi tiết xem mục 2, phụ lục 01 kèm theo.*

- Tổng giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 10 năm 2025 là: **5.912.300.000 đồng.** ***(Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm nghìn đồng)./.***

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá:

- Chứng thư có hiệu lực trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành, trong điều kiện thị trường không có biến động bất thường.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá:

(Chi tiết xem mục 3, phụ lục 01 kèm theo).

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại **Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh.** Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản có giá trị như nhau.

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ THẨM ĐỊNH GIÁ

THẨM ĐỊNH VIÊN **TỔNG GIÁM ĐỐC**

NGUYỄN THỊ MAI **Thẩm định viên về giá số thẻ XIII18.2009**	**NGUYỄN HUY CƯỜNG** **Thẩm định viên về giá số thẻ IX14.1065**

PHỤ LỤC SỐ 01

(Kèm theo chứng thư thẩm định giá số 098/2025/165 ngày 21/10/2025).

1. Đặc điểm của tài sản thẩm định:

1.1. Đặc điểm pháp lý của tài sản:

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp, xác nhận
1	Bản sao Quyết định thi hành án theo yêu cầu.	Số: 476/QĐ-CCTHADS ngày 12/03/2025	- Quyết định cho thi hành án đối với: Ông Nguyễn Ngọc Khánh, nơi thường trú: Tổ 1, khu 4A, phường Quang Hanh, tỉnh Quảng Ninh và bà Vương Thị Kim Anh, nơi thường trú: Tổ 4, khu 2B, phường Cẩm Trung (nay là phường Cẩm Phả), tỉnh Quảng Ninh về các nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.	Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ninh.
2	Biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án	Ngày 25/09/2025	- Tiến hành lập biên bản về việc giao/nhận tài sản thi hành án. - Tài sản giao nhận là Quyền sử dụng đất có diện tích 291,0m2 và toàn bộ công trình xây dựng gắn liền trên đất tại địa chỉ: Khu dân cư tự xây, phường Cẩm Bình (nay là phường Cẩm Phả), tỉnh Quảng Ninh.	Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 – Quảng Ninh.
3	Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.	Số BQ 585584, số vào sổ cấp GCN: CH 00087 cấp ngày 10/04/2015	+ Chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: Ô 04, tờ bản đồ số: Lô B5. Địa chỉ: Khu dân cư tự xây, phường Cẩm Bình (nay là phường Cẩm Phả), tỉnh Quảng Ninh mang tên ông Lê Ngọc Khánh (nhận chuyển nhượng QSD đất theo xác nhận của văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Cẩm Phả (trước khi sắp xếp) ngày 12/04/2022.	UBND thành phố Cẩm Phả (trước khi sắp xếp).
4	Bản sao Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.	Ngày 22/09/2025	Đo đạc hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 181; tờ BĐĐC số 168 (tờ 31 phường Cẩm Bình cũ), nay là phường Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư dự án Việt Nam.

1.2. Đặc điểm kinh tế – kỹ thuật của tài sản thẩm định giá:

1.2.1. Quyền sử dụng đất:

Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích yêu cầu thẩm định giá
Quyền sử dụng đất	***- Diện tích thửa đất yêu cầu thẩm định giá:*** 291,0 m^2 ***- Vị trí:*** Thửa đất nằm trong Khu dân cư tự xây, phường Cẩm Bình (nay là phường Cẩm Phả), tỉnh Quảng Ninh. Là khu vực dân cư tập trung khá đông đúc, cơ sở hạ tầng đầy đủ, môi trường sống ổn đinh, xung quanh có hoạt động kinh doanh khá sôi động. Thửa đất nằm cách trung tâm thương mại Vincom Plaza Cẩm Phả khoảng 400m; cách đường bao biển Hạ Long – Cẩm Phả khoảng 680m. + ***Hướng tiếp giáp đường và độ rộng đường*** : Thửa đất có 1 mặt tiền rộng 15m, hướng Bắc, tiếp giáp đường rộng khoảng 5m, có vỉa hè rộng khoảng 3m. + Các hướng còn lại tiếp giáp các thửa đất liền kề. ***- Hình thức sử dụng:*** + Sử dụng riêng: 291m^2. + Sử dụng chung: Không m^2. ***- Mục đích sử dụng:*** + Đất ở đô thị. ***- Thời hạn sử dụng:*** Lâu dài. - ***Nguồn gốc sử dụng đất:*** Nhận chuyển nhượng từ Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. ***- Hình dáng:*** Thửa đất có hình dáng vuông vức. ***- Hiện trạng:*** Tại thời điểm thẩm định, có công trình xây dựng trên đất là căn nhà 1 tầng, mái tôn (công trình xây dựng chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).	**291,0 m^2**

1.2.2. Tài sản gắn liền với đất

Stt	Tài sản	Đặc điểm kinh tế - Kỹ thuật	Diện tích
1	Nhà 1 tầng, mái tôn	**** Năm hoàn thành xây dựng:*** *2016* **** Tổng diện tích sàn xây dựng:*** 288,8 m^2 **** Kết cấu:*** - Móng, khung, cột, dầm, sàn BTCT, mái lợp tôn. - Nền nhà và chân tường ốp/lát gạch. - Tường xây gạch chỉ, trát vữa, lăn sơn nước. - Trần nhà làm thạch cao thả kết hợp đèn chiếu sáng âm trần.	**288,8 m^2**

		- Hệ cửa: Cửa chính làm cửa cuốn; cửa các phòng là hệ cửa nhôm kính. - Phòng vệ sinh: Thiết bị vệ sinh đầy đủ, cơ bản gồm larvabo, bồn cầu, vòi sen. - Hệ thống điện, nước đi chìm. **** Hiện trạng**:* - Tại thời điểm thẩm định, nhà đã sử dụng được khoảng 9 năm. Hình thức, kết cấu chính của ngôi nhà còn mới, đảm bảo công năng sử dụng. Nhà hiện đang được sử dụng để ở và kinh doanh. **** Chất lượng còn lại**:* Khoảng 87,0%.	

2. Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá:

- Tổng giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 10/2025:

ĐVT: đồng

Stt	Tên tài sản	ĐVT	Diện tích	CLCL (%)	Đơn giá	Giá trị thẩm định
1	**Quyền sử dụng đất: Ô 04, tờ bản đồ số: Lô B5. Địa chỉ thửa đất: Khu Dân cư tự xây - phường Cẩm Bình (nay là phường Cẩm Phả), tỉnh Quảng Ninh.**					**4.656.000.000**
1.1	Đất ở đô thị	m^2	291,0		16.000.000	4.656.000.000
2	**Tài sản gắn liền với đất.**					**1.256.280.000**
2.1	Nhà 1 tầng, mái tôn	m^2	288,8	87%	5.000.000	1.256.280.000
	Tổng cộng (1+2):					**5.912.280.000**
	Làm tròn:					**5.912.300.000**

- Tổng giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá là: **5.912.300.000 đồng** ***(Bằng chữ: Năm tỷ, chín trăm mười hai triệu, ba trăm nghìn đồng)./.***

3. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Mức giá trên là giá tối thiểu (giá sàn) làm cơ sở để khách hàng tham khảo trong việc quyết định giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.
- Mức giá thẩm định trên chưa bao gồm các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản thẩm định giá.
- Mức giá trên chỉ có ý nghĩa tư vấn, việc quyết định mức giá để thực hiện mục đích thẩm định giá hoàn toàn phụ thuộc khách hàng và các bên liên quan. Trong mọi trường hợp Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh không có trách nhiệm đối với bất cứ ý kiến nào của bên thứ ba.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và các thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá, số lượng của tài sản thẩm định giá

đã cung cấp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị cho cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích và hiện trạng của tài sản được mô tả chi tiết như trên, theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng thẩm định giá tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được sử dụng cho một mục đích thẩm định giá duy nhất được nêu trong hợp đồng thẩm định giá, khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích thẩm định giá đã yêu cầu.

- Chứng thư thẩm định giá hoàn toàn bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư thẩm định giá do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh cấp mới có giá trị. Mọi hình thức sao chép chứng thư thẩm định giá mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh không có trách nhiệm đối chiếu thông tin của những bản sao (bản photo) các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá mà đã khách hàng cung cấp so với bản gốc, khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các hồ sơ đã cung cấp.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị khi khách hàng hoàn tất các thủ tục về mặt pháp lý và được sự ủy quyền theo quy định của pháp luật bởi chủ tài sản và đồng chủ tài sản trong việc thẩm định giá với mục đích nêu trên.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp có ý kiến về kết quả thẩm định giá, công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh chỉ có trách nhiệm giải đáp trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá đã nêu.

- Ngoại trừ trách nhiệm về kết quả thẩm định giá tại chứng thư, trong mọi trường hợp còn lại, công ty Cổ phần thẩm định giá Quảng Ninh không chịu trách nhiệm khi xảy ra bất cứ tranh chấp hay kiện cáo nào. Công ty Cổ phần thẩm định giá Quảng Ninh sẽ không bị yêu cầu đưa ra những bằng chứng hoặc phải có mặt trước cơ quan, tổ chức nào đối với những gì liên quan đến dịch vụ hay chứng thư này. Bất cứ yêu cầu nào tương tự như vậy phải được ràng buộc trong một hợp đồng/văn bản riêng khác, công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh có quyền từ chối với những yêu cầu như vậy.

- Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

+ Hạn chế về pháp lý:

- Mức giá trên được xác định có vận dụng các quy định hiện hành của Nhà nước, vì vậy khi những yếu tố này thay đổi có thể mức giá không còn phù hợp.

- Thời hạn của chứng thư thẩm định là 06 (sáu) tháng.

- Tại thời điểm thẩm định, có công trình xây dựng trên đất là căn nhà 1 tầng, mái tôn chưa được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

+ Hạn chế về vật chất:

- Các số liệu về tài sản thẩm định công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh căn cứ vào hồ sơ do khách hàng cung cấp và phối hợp khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản tại thời điểm thẩm định giá. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Quảng Ninh không phải đơn vị quản lý tài sản nên không chịu mọi trách nhiệm về sự thay đổi, mất mát…về số lượng/khối lượng và chất lượng của tài sản tại thời điểm thẩm định giá.

+ Hạn chế về thị trường:

- Thông qua các Bất động sản so sánh mang tính chất lịch sử, được ước tính rao bán, sự điều chỉnh, định giá, nhận định có yếu tố chủ quan của Tổ định giá.

- TSTĐ là tài sản kê biên thi hành án, ít nhiều cũng tác động đến tâm lý người mua và thủ tục mua bán, bàn giao tài sản cũng khó khăn và mất nhiều thời gian hơn nên việc mua bán chuyển nhượng tài sản có nhiều hạn chế so với tài sản giao dịch thông thường trên thị trường.

PHỤ LỤC ẢNH

(Kèm theo chứng thư thẩm định giá số 098/2025/165 ngày 21/10/2025)

Tổng quan BĐS

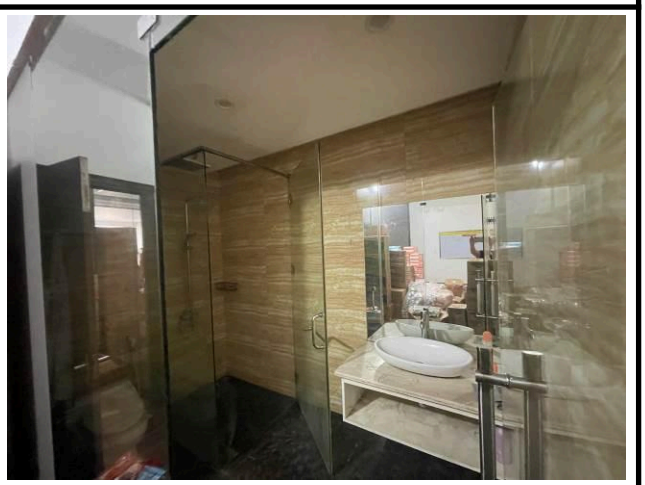












Vị trí tài sản thẩm định trên bản đồ

