



PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 8 - THANH HÓA

Số:
ĐẾN Ngày: 21/5/2024
Chuyến:
Số và ký hiệu HS:

Số: 429/2026/2103-AMC

Yêu cầu thẩm định giá:

Phân tích dân sự tỉnh Thanh Hoá

: 71 Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

1 : Bà Lê Thị Hà- Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8
nghiệp thẩm định giá:

TY TNHH QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN AMC

Địa chỉ: 60 Phố Trịnh Tùng, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ VALUATION FILE

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN AMC
ASSET MANAGEMENT COMPANY

www.amcvalue.com

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ VÀ
KHAI THÁC TÀI SẢN AMC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thanh Hóa, Ngày 19 tháng 05 năm 2026

CHỨNG THU THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 429/2026/2103-AMC

1. Khách hàng đề nghị thẩm định giá:

Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá

Địa chỉ : 71 Bùi Khắc Nhất, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

Đại diện : Bà Lê Thị Hà- Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thanh Hoá

2. Doanh nghiệp thẩm định giá:

CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC TÀI SẢN AMC

Địa chỉ: Số nhà 62, phố Trịnh Tùng, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa

Mã số thuế: 2802866083

3. Tài sản thẩm định giá:

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 033040 tại: Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 37 (nay là tờ bản đồ số 52). Địa chỉ: Xóm 14, xã Quảng Phú, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa (Nay là: Xã Xuân Tín, tỉnh Thanh Hóa)

4. Mục đích thẩm định giá:

Kết quả thẩm định giá dùng cho mục đích tư vấn giá trị hiện tại của tài sản để Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá bán đấu giá tài sản thực hiện nghĩa vụ thi hành án dân sự

5. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 05 năm 2026

6. Căn cứ thẩm định giá:

- Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật về thẩm định giá và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan;
- Căn cứ vào Hợp đồng thẩm định giá số: 429/2026/2103-AMC/HĐTD giữa Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá và Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC;
- Căn cứ báo cáo thẩm định giá của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC.

7. Cơ sở giá trị thẩm định giá

Cơ sở giá trị thẩm định giá là giá trị thị trường

8. Giả thiết và giả thiết đặc biệt về tài sản thẩm định giá: Không có

9. Cách tiếp cận và 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. Kết quả thẩm định giá:

Căn cứ vào những tài liệu do Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hoá cung cấp, AMC áp dụng các phương pháp thẩm định giá phù hợp. Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC thông báo giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá theo đề nghị của Quý khách hàng tại thời điểm tháng 05 năm 2026 như sau:

STT	Danh mục	Giá trị (VNĐ)
1	Giá trị quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 033040	510.458.000
2	Giá trị công trình gắn liền với đất	99.850.727
3	Giá trị cây cối, hoa màu	1.800.000
	Tổng cộng	612.108.727

(Bảng chữ: Sáu trăm mười hai triệu, một trăm linh tám nghìn bảy trăm hai mươi bảy đồng./.)

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Giá trị tài sản thẩm định giá có hiệu lực trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá

12. Các tài liệu đính kèm

Báo cáo thẩm định giá, các phụ lục đính kèm;

13. Những điều kiện ràng buộc và hạn chế của kết quả 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 đã được ghi tại phần đầu của chứng thư. Khách hàng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.
- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, AMC chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp AMC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng cho mục đích tham khảo, trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà AMC thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.
- Mức giá AMC đề nghị nêu trên được đưa ra tư vấn trong điều kiện trực quan tiếp cận tài sản dưới sự hướng dẫn của khách hàng (người đại diện) nhưng không được đàm phán về điều kiện kỹ thuật, thương mại,...
- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động v.v... có thể làm cho mức giá tài sản thay đổi.

- Chi bản chính và bản sao Chứng thư thẩm định giá do AMC cấp ra mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư thẩm định giá mà không có xác nhận của AMC đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người đại diện (của Bên khách hàng) phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho AMC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Hồ sơ pháp lý AMC nhận được do khách hàng cung cấp. AMC không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Chứng thư thẩm định giá do AMC phát hành chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tuân thủ các thủ tục về hợp đồng theo luật định.
- AMC khuyến cáo khách hàng sử dụng chứng thư này phải đối chiếu tính chính xác của bản sao hồ sơ pháp lý kèm theo chứng thư so với bản gốc.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản trong đó 02 bản giao khách hàng và 01 bản lưu tại AMC.
- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 033040, thửa đất có diện tích 829m² (toàn bộ là đất ONT). Theo Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15/4/2026 của Thị hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa và Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 1277/ĐĐCL ngày 12/05/2026 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thọ Xuân, diện tích và loại đất của thửa đất sau đo đạc chỉnh lý là 880,1m²; loại đất: đất ONT, tăng 51,1m² so với Giấy chứng nhận. Đề nghị lưu ý!
- Công trình bán bình tôn và khu chuồng trại chăn nuôi đã cũ và có kết cấu lỗi thời. AMC không ghi nhận giá trị hai công trình này vào kết quả chứng thư. Đề nghị lưu ý!

THẨM ĐỊNH VIÊN



Ngô Thị Linh

Số thẻ thẩm định viên: XVI25TS.2684



Nguyễn Thị Nhung

Số thẻ thẩm định viên: XII17.1814