

- ⚖ **Số chứng thư:** 012/2025/A.041 (Số hợp đồng: A.054/25/SaigonPA/HĐ)
- ⚖ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty CP Công nghiệp Giao thông Đông Hải
- ⚖ **Địa chỉ:** 35/17 Đường D5, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- ⚖ **Tài sản thẩm định giá:** giá trị quyền sử dụng đất
- ⚖ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, địa chỉ khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương
- ⚖ **Ngày phát hành chứng thư:** 11/04/2025.

Số: 012/2025/A.041

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty CP Công nghiệp Giao thông Đông Hải

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.054/25/SaigonPA/HĐ ngày 09/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty CP Công nghiệp Giao thông Đông Hải;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.041 ngày 11/04/2025 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/A.041 ngày 11/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty CP Công nghiệp Giao thông Đông Hải
- Địa chỉ : 35/17 Đường D5, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0302405517
- Người đại diện : Ông Đặng Hoàng Linh Chức vụ: Phó Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, địa chỉ khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 4/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 10/04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường - Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí - phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), Tỉnh Bình Dương			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	23.074.000	6.922.200.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	1703,00	14.850.000	25.289.550.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	18,50	410.000	7.585.000
Tổng giá trị (VND)				32.219.335.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 32.219.335.000 VND.

Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ hai trăm mười chín triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn đồng.

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

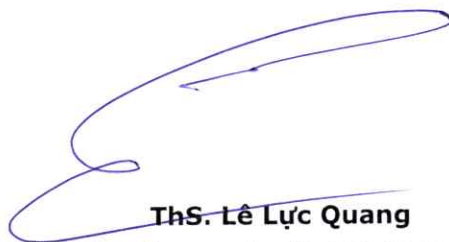
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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 A.054/25/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 khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá 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.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định 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 (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét 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.
- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. 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.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty CP Công nghiệp Giao thông Đông Hải
- Địa chỉ : 35/17 Đường D5, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, địa chỉ khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 4/2025.
- Thời điểm khảo sát hiện trạng 10/04/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin từ kết quả khảo sát thực tế tài sản tại khu vực và thời điểm thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc 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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- 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;
- 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;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành 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;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.054/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty CP Công nghiệp Giao thông Đông Hải và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 09/04/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD351814, có sổ vào sổ cấp GCN CS18519 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 07 năm 2016;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thửa đất 2152, tờ bản đồ 66, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, Khu phố Đông Tác, Phường Tân Đông Hiệp, Thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), Tỉnh Bình Dương
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đường ĐT 743 (đường nhựa, rộng khoảng 25m bao gồm cả vỉa hè), vị trí tài sản cách giao lộ đường ĐT 743 – Quốc Lộ 1K khoảng 550m, cách giao lộ đường ĐT 743 – đường Lê Hồng Phong khoảng 2,5km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 2.021,5m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở tại đô thị ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường bộ: 300m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài hành lang bảo vệ an toàn đường bộ: 1.253m².
 - + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ: 18,5m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 300m²; Đất trồng cây lâu năm 1.721,5m².
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 26/08/2046.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 1.721,5m².
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có các công trình xây dựng là nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà bảo vệ chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Theo Quyết định số 5880/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND Tỉnh Bình Dương về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Tân Đông Hiệp tỷ lệ 1/2000, thửa đất thuộc quy hoạch đất ở hỗn hợp và đất giao thông.

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 có giao dịch đối với nhóm tài sản đất hỗn hợp có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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. {nhận định triển vọng thị trường được cập nhật 3 tháng hoặc 6 tháng/lần tùy vào tình hình kinh tế vĩ mô chung, các báo cáo ngành, diễn biến thị trường tại khu vực và thời điểm thẩm định giá}

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 đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người 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 do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

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 là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị

❖ 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 T11/2023	Rao bán T4/2025	Rao bán T4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Anh Quan 0939768789	Anh Cường 0908062222	Anh Toàn 0909170304
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT + CLN	ODT + CLN	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743 và 1 mặt hẻm, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	12,05m	12,33m	10,0m	22,0m
8	Quy mô diện tích	2021,5m ²	711,8m ²	480,0m ²	1113,8m ²
8.1	Diện tích đất ở		100,0	100,0	1.113,8
8.2	Diện tích đất CLN		611,8	380,0	
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		15.000.000.000	12.600.000.000	35.200.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		12.750.000.000	11.088.000.000	34.496.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		6.281.693.200	3.749.480.000	0
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		27.297.000	32.185.000	30.973.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chi dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		27.297.000	32.185.000	30.973.000
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		27.297.000	32.185.000	30.973.000

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		27.297.000	32.185.000	30.973.000
3	Vị trí	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743 và 1 mặt hẻm, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-1.548.650
	Giá trị sau điều chỉnh		27.297.000	32.185.000	29.424.350
4	Chiều rộng mặt tiền	12,05m	12,33m	10,0m	22,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,71%	-8,29%
	Mức điều chỉnh		0	550.364	-2.567.662
	Giá trị sau điều chỉnh		27.297.000	32.735.364	26.856.688
5	Quy mô diện tích	2021,5m ²	711,8m ²	480,0m ²	1113,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,10%	-15,42%	-9,08%
	Mức điều chỉnh		-3.575.907	-4.962.927	-2.812.348
	Giá trị sau điều chỉnh		23.721.093	27.772.437	24.044.340
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		23.721.093	27.772.437	24.044.340
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	-3.218.500	-3.097.300
	Giá trị sau điều chỉnh		23.721.093	24.553.937	20.947.040
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		23.721.093	24.553.937	20.947.040
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		23.721.093	24.553.937	20.947.040

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		23.074.023		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	6%	-9%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		23.074.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.575.907	8.731.791	10.025.960
	Số lần điều chỉnh		1	3	4
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 13,1%	1,7% - 15,4%	5,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-3.575.907	-7.631.064	-10.025.960

❖ **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 và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường ĐT743. Trong khi đó tài sản so sánh 3 tiếp giáp mặt tiền đường DDT743 và 1 mặt hẻm, 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 có đơn giá cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,05m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 10m, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 22m, 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 cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 1,71% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 8,29% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 2.021,5 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 711,8m²; 480,0m²; 1.113,8m² 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 và 3 lần lượt khoảng 13,10%; 15,42% và 9,08% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 2 và 3 có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá thấp hơn tài sản so sánh 2 và 3 khoảng 10% về yếu tố hình dáng.

❖ **Thống 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 **23.074.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất ở tại đô thị là 300,0 m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\ &= 300,0 \text{ m}^2 \times \mathbf{23.074.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{6.922.200.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

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

❖ 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 T11/2023	Rao bán T4/2025	Rao bán T4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Anh Quan 0939768789	Anh Cường 0908062222	Anh Toàn 0909170304
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	CLN	ODT + CLN	ODT+CLN	ODT
6	Vị trí	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743 và 1 mặt hẻm, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	12,05m	12,33m	10,0m	22,0m
8	Quy mô diện tích	2021,5m ²	711,8m ²	480,0m ²	1113,8m ²
8.1	Diện tích đất ở		100,0m ²	100,0m ²	1113,8m ²
8.2	Diện tích đất CLN		611,8m ²	380,0m ²	
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
10	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		15.000.000.000	12.600.000.000	35.200.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		12.750.000.000	11.088.000.000	34.496.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		823.000.000	823.000.000	11.978.482.500
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		16.756.000	21.385.000	20.218.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		16.756.000	21.385.000	20.218.000
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		16.756.000	21.385.000	20.218.000
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		16.756.000	21.385.000	20.218.000
3	Vị trí	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương	Đường ĐT743 và 1 mặt hẻm, phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-1.010.900
	Giá trị sau điều chỉnh		16.756.000	21.385.000	19.207.100
4	Chiều rộng mặt tiền	12,05m	12,33m	10,0m	22,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,71%	-8,29%
	Mức điều chỉnh		0	365.684	-1.676.072
	Giá trị sau điều chỉnh		16.756.000	21.750.684	17.531.028
5	Quy mô diện tích	2021,5m ²	711,8m ²	480,0m ²	1113,8m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,10%	-15,42%	-9,08%
	Mức điều chỉnh		-2.195.036	-3.297.567	-1.835.794
	Giá trị sau điều chỉnh		14.560.964	18.453.117	15.695.233
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.560.964	18.453.117	15.695.233
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-10,00%	-10,00%
	Mức điều chỉnh		0	-2.138.500	-2.021.800
	Giá trị sau điều chỉnh		14.560.964	16.314.617	13.673.433

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		14.560.964	16.314.617	13.673.433
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.560.964	16.314.617	13.673.433
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.849.671		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-2%	10%	-8%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		14.850.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.195.036	5.801.751	6.544.567
	Số lần điều chỉnh		1	3	4
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 13,1%	1,7% - 15,4%	5,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.195.036	-5.070.384	-6.544.567

❖ **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 và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường ĐT743. Trong khi đó tài sản so sánh 3 tiếp giáp mặt tiền đường DDT743 và 1 mặt hẻm, 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 có đơn giá cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12,05m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 10m, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định; tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 22m, 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 cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 1,71% và thấp hơn tài sản so sánh 3 khoảng 8,29% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 2.021,5 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 711,8m²; 480,0m²; 1.113,8m² 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 và 3 lần lượt khoảng 13,10%; 15,42% và 9,08% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 2 và 3 có hình dáng cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá thấp hơn tài sản so sánh 2 và 3 khoảng 10% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **14.850.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới là 1.703,0 m².
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 1.703,0 m² x **14.850.000 VND/m²**
 = **25.289.550.000 VND.**
- Đối với phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới, theo quy định nội bộ của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, giá đất được xác định theo bảng giá quy định bởi UBND Tỉnh Bình Dương, tương ứng **410.000 VND/m²**. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.
- Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới là 18,5 m².
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 18,5 m² x **410.000 VND/m²**
 = **7.585.000 VND.**

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)
1	Thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), Tỉnh Bình Dương			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	300,00	23.074.000	6.922.200.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài lộ giới	1703,00	14.850.000	25.289.550.000
1.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc lộ giới	18,50	410.000	7.585.000
Tổng giá trị (VND)				32.219.335.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 32.219.335.000 VND.

Bảng chữ: Ba mươi hai tỷ hai trăm mười chín triệu ba trăm ba mươi lăm 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

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 A.054/25/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 khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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.

- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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.
- 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 chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định 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 (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét 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.
- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC TÀI LIỆU 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.

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường ĐT743



Tổng quan TSTĐ



Tổng quan TSTĐ



Tổng quan TSTĐ



Tổng quan TSTĐ



Tổng quan TSTĐ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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
Ông Đặng Ngọc Tuấn (Nguyễn Thái Học)
Năm sinh: 1966, CMND số: 024789481
Địa chỉ thường trú: 178/17 đường 30/4, phường 25, Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh.

CD 351814

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

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.



2594816006277

105% V

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 2152, tờ bản đồ số: 66,
b) Địa chỉ: khu phố Đồng Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương,
c) Diện tích: 2021,5m² (bằng chữ: Hai nghìn không trăm hai mươi một phẩy năm mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 300,0m²; đất trồng cây lâu năm 1721,5m²
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến ngày 26/8/2046.
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300,0m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 1721,5m².

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

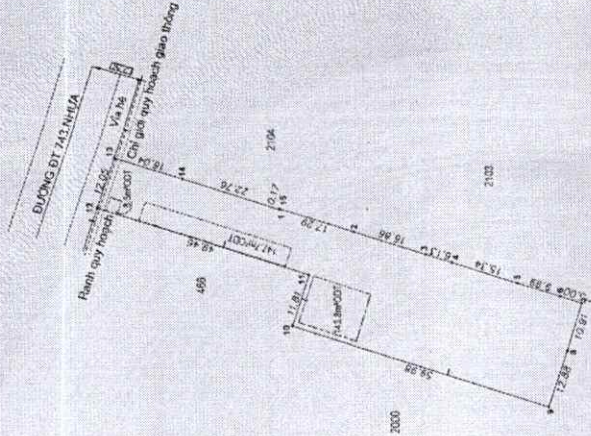
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

- Thửa đất có 18,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ.
- Nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS18218 do Sở TNMT tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/6/2016.



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



Bình Dương, ngày 28 tháng 2, năm 2016

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Xuân Ngọc

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

Số vào sổ cấp GCN: 15.165.19

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty Cổ phần Green Land Đại Hải
quốc tế GSPT
- Tài sản thẩm định giá : Thửa 2.152, tờ bản đồ số 66, p. Tân
Đông Hiệp, Di An, Bình Dương
- Địa điểm thẩm định giá : Vạn Văn
- Mục đích thẩm định giá: Vạn Văn

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		
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	Ngày 9/10	9/10
3	Thu nhập thông tin	1 ngày		
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	Ngày 10/10	10/10
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày		

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên:
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 9. tháng 10. năm 2025
Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá


Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 15 giờ 30 ngày 11 tháng 4 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.**Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định:** Phạm Văn Nam**Thẩm định viên:** Lê Lực Quang

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) ... 11 ... Tháng 4 ... 2025

Tài sản thẩm định: Huế đất 2152, T. bán đồ 65, phường Tân Đông Hiệp, Tp Dĩ An, tỉnh Bình DươngKhách hàng: Công ty CP CN Giao thông Đông HảiMục đích thẩm định: Ước tính

Thời điểm thẩm định: Tháng 4

Yêu cầu khác của khách hàng: giá trị huế đất

Thời gian thực hiện: Tháng 4

1. Quy trình thẩm địnhĐã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng:

Biện luận: Thị trường

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm địnhGiá trị của tài sản được thẩm định là : 32.219.335.000 ☒ VND

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 : thoả

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:

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

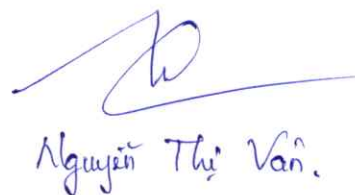
Giá trị của tài sản được thẩm định là 32.219.335.000 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

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

Nguyễn Thị Hiền Thu
bà Huệ Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Dũng Hoàng Linh

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 :

Thửa đất số 2152 tờ bản đồ số 66, địa chỉ: khu đồng Tái,
phường Tân Hồng thập, thị trấn Dĩ An, tỉnh Bình Dương

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

Tên sản phẩm tiếp giáp tường DT 743 (tường nhua sóng ngang 25m bao gồm cả vữa bít) như sau sản cách giữa lỗ tường DT 743 - Quãng lộ 1K ngang 550m

- thêm trong khu đất:
- Tổng diện tích đất theo hình thức GPT lần 2 là 1,5m²
- + Diện tích đất ở tại đô thị ngoại hành lang bảo vệ an toàn đường bộ : 300m²
- + Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoại hành lang bảo vệ an toàn đường bộ : 1,25,3m²
- + Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ : 16,5m²
- + Hình thức sử dụng : sử dụng rừng
- + Mục đích sử dụng đất : đất ở tại đô thị : 200m², đất trồng cây lâu năm : 1,724,5m²
- + Thời hạn sử dụng đất : đất ở tại đô thị : lâu dài đất trồng cây lâu năm : sử dụng đến ngày 26/05/2046
- + Hình trạng : bên đất có CT x 0 là nhà riêng, nhà

văn phòng, nhà bảo vệ chưa được công nhận bởi G.C.T.

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


Nguyễn Thị Huyền Thư


Lê Lợi Quang


Đặng Hoàng Linh

- b) Địa chỉ: khu phố Đông Chiêu, phường Tân Đông Hưng, ...
Dương,
c) Diện tích: 711,8m², (bằng chữ: Bảy trăm mười một phẩy tám mét vuông),
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở: 100,0m²; Đất trồng cây lâu năm: 611,8m²,
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: sử dụng đến tháng 04/205
g) Nguồn gốc sử dụng: Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu
tiền sử dụng đất: 100,0m²; Được tặng cho đất được Công nhận QSDĐ như giao đất
không thu tiền sử dụng đất: 611,8m².

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

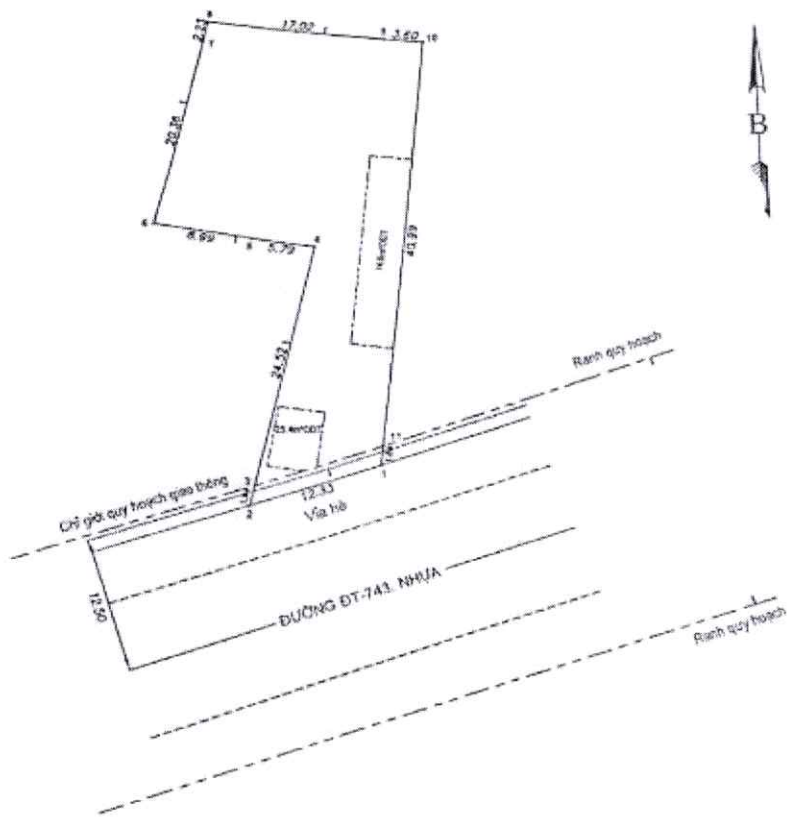
6. Ghi chú:

Thửa đất có 14,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường bộ.
Được tặng cho một phần diện tích đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số
2838.QSDĐ/TĐH do UBND huyện (nay là thị xã) Dĩ An cấp ngày 12/12/2000.

Bình Dương, ngày 30 tháng 09 năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Phạm Xuân Ngọc



Công ty bất động sản



Đang 2 tuần trước



Đang 1 tháng trước



Đang 26/02/2021



A Quan

Xem thêm 72 tin khác



Chat qua Zalo



0939 768 789 - Sao chép

Bán đất Cửa Lân

Bán đất Hùng Yên

Bán nhà Bình Nhâm

Bán nhà Phường 3 Quận 5

Bán nhà Phường 6 Quận 8

Hỗ trợ tiện ích

Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

Xem tuổi làm nhà

Nội dung tin đăng:

Bán đất đường DT 743 làm biệt thự hay văn phòng giao dịch

Đường DT 743, Phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương



Mức giá

Diện tích

Thỏa thuận

711 m²



↑ 20% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán đất đường DT 743 làm biệt thự hay văn phòng giao dịch.

* Gần ngã 3 Ông Xã. Vị trí sầm uất.

* DT 711m², TC 100m². Bề ngang trước 12m.

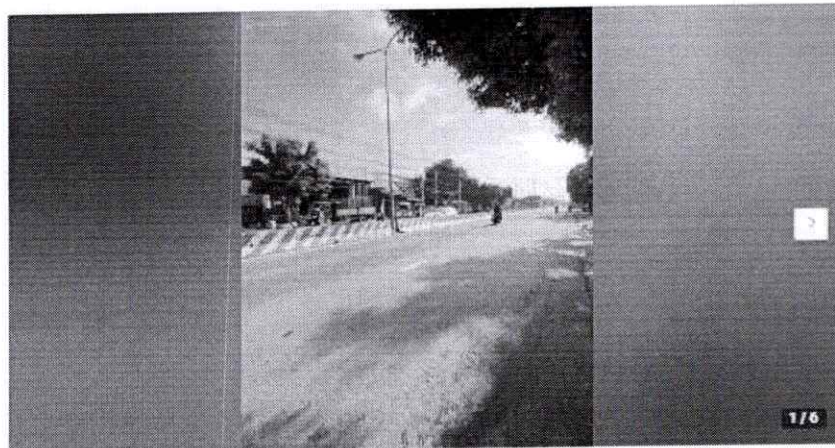
* Giá rẻ chỉ có dưới 15. xxx tỷ, thương lượng mạnh. (chỉ 21 tr/m² thôi) giá thị trường 35 tr/m².

Alio xem: 0939 768 789 [Ghi danh](#) gặp Quan (nguồn chắc)

Đặc điểm bất động sản

Mức giá	Thỏa thuận	Mặt tiền	12 m
Diện tích	711 m ²	Đường vào	32 m

TABLE



Bán / Kinh Doanh / Dĩ An / Bán đất tại đường DT 743

Đất 10 x 48 thổ cư 100m², mặt tiền DT 743 cách vincom 550 dưới 300m, giá 12,6 tỷ

Đường DT 743, Phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương

Mức giá
12,6 tỷ
~26,25 triệu/m²

Diện tích
480 m²
Mặt tiền 10 m



+ 20% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua

Xem lịch sử giá >



Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

- Bán đất mặt tiền đường DT 743.. Ngay khúc Vincom 550 Tân Đông Hiệp, Tp Dĩ An.
Tổng dt: 480m (thổ cư 100%).
Ngang 10m dài 48m vuông vức.
- Thích hợp kinh doanh nhiều ngành nghề đều tốt.
Kinh doanh vật liệu xây, làm cơ khí, showroom Ôtô, xây biệt thự mini, quán nhậu, làm kho chứa hàng đều tốt.
- Giá 12,600 tỷ bớt Lộc thôi nhé.
- Khách hàng cần gọi: 0908 062 222 [Sao chép](#)

Đặc điểm bất động sản

Mức giá 12,6 tỷ Mặt tiền 10 m



Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Văn Cường

Tham gia
Batdongsan
7 năm

Tin đăng
đang có
64

Có 2 tin đất cùng đường DT 743, thành phố Dĩ An

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0908 062 222 Sao chép

X2 hiệu quả hiển thị cùng tài khoản Môi giới chuyên nghiệp (Đăng ký miễn phí)

Bán đất tại Thành phố Dĩ An

Đông Hòa (196)

Tân Đông Hiệp (121)

Dĩ An (100)

Tân Bình (95)

Bình An (77)

Bình Thắng (18)

An Bình (16)

Bất động sản nổi bật

Cho thuê kho xưởng Dĩ An

Bán nhà Phường Tân Bình

Bán nhà Phường An Bình

Bán nhà Đông Hòa

Bán nhà Dĩ An

Cho thuê căn hộ New Horizon

Bán nhà Chiêu Liêu

Bán nhà Quốc Lộ 1k

Chung cư HH3 Linh Đàm

Bán nhà Minh Khai Hai Bà Trưng

Chung cư Kosmo Tây Hồ

Jamona Home Resort

Nhà đất Dĩ An

ỦY BAN NHÂN DÂN
Huyện Di An

CHỨNG NHẬN

Đã kê kê *00000 000 000 000*
1000 Bình Dương - an Bình - Bình Dương
Được quyền sử dụng *(371,25)* m² đất.

Tại: *Xã Bình Lý, Phường Bình Lý, Huyện Bình Dương*

Theo bảng liệt kê dưới đây:

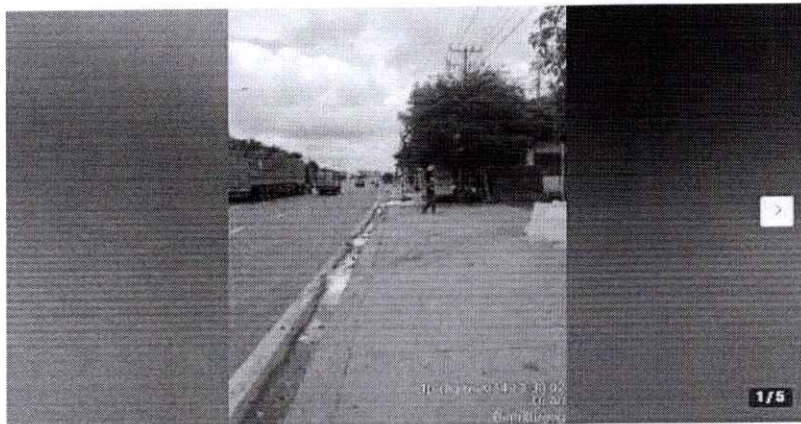
Số thửa đất	Số thửa	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tên loại sử dụng	Phân ghi (nếu có)
22	1	371,25	T	Lưu trữ	Số chứng nhận

Vào sổ các giấy chứng nhận
Quốc gia dùng đất
Số *12.12.150000.000.000*

Ngay lập tức, ngày 15/10/2015
Ký, Chủ tịch UBND
(Chữ ký)

đường trục chính 10m
đường trục
đường trục





Bán - Nguyễn Văn Cường - Dĩ An - Bán đất tại đường DT 743

Lô đất 1100m2 ngang 22m mặt tiền DT743 gần vincom 550 thổ cư full - 35,2 tỷ

Đường DT 743, Phường Tân Đông Hiệp, Dĩ An, Bình Dương

Giá gọi: 35,2 tỷ
+92 triệu/m²

Diện tích: 1.100 m²
Mặt tiền 22 m



↓ 20% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua

Xem lịch sử giá >



Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đáng mớ nhất.

Thông tin mô tả

Bán lô đất góc 2 mặt tiền đường DT743, gần ngã tư 550 Dĩ An, Bình Dương.

- Tổng DT: 1113m², thổ cư 100%, ngang 22m x 50m.

- Đường xe container chạy vỉu.

- Đang cho thuê 50tr/th.

- Giá 3x tỷ, gấp chủ thương lượng.

Liên hệ: 0908 062 222

Đặc điểm bất động sản

① Mức giá

35,2 tỷ

Mặt tiền

22 m



Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Văn
Cường

Tham gia
Batdongsan
7 năm

Tin đăng
đang có
64

Có 2 tin đất cùng đường DT
743, thành phố Dĩ An

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0908 062 222 - Sao chép



X2 hiệu quả hiển thị cùng tài khoản Môi
giới chuyên nghiệp. Đăng ký miễn phí >

Bán đất tại Thành phố Dĩ An

Đồng Hòa (196)

Tân Đông Hiệp (121)

Dĩ An (100)

Tân Bình (95)

Bình An (77)

Bình Thắng (18)

An Bình (16)

Bất động sản nổi bật

Cho thuê kho xưởng Dĩ An

Bán nhà Phường Tân Đông Hiệp

Bán nhà Phường Tân Bình

Bán nhà Dĩ An

Bán nhà Bình Thắng

Bán đất Phú Hòa

Bán đất Tân Đông Hiệp

Cho thuê căn hộ New Horizon

Chung cư HH3 Linh Đàm

Bán nhà Minh Khai Hai Bà Trưng

Jamona Home Resort

Mỹ Hào

Bán nhà mặt tiền Quốc Lộ 1k



GIẤY ỦY QUYỀN

Số: 01-05/2023/GUQ – DH

Căn cứ Bộ Luật nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
Căn cứ vào các văn bản pháp luật hiện hành.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 05 năm 2023, chúng tôi gồm có:

I/ Bên ủy quyền: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP GIAO THÔNG ĐÔNG HẢI

Mã số thuế: 0302405517

Địa chỉ: 35/17 Đường D5, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM, Việt Nam

Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Đặng Ngọc Tuấn

Chức danh: Giám đốc

Địa chỉ thường trú: 35/17, Đường D5, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Chỗ ở hiện tại: 217/19 Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Số CCCD: 033066006500 Ngày cấp: 27/04/2021 Nơi cấp: Cục trưởng CCS QLHC
về trật tự xã hội

Điện thoại: 0903943565

Quốc tịch: Việt Nam

II/ Bên được ủy quyền:

Ông: Đặng Hoàng Linh

Chức vụ: Phó giám đốc

Địa chỉ thường trú: Số 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 25, Bình Thạnh, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số 686 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 25, Bình Thạnh, TP HCM

Số CCCD : 033092012446 Ngày cấp: 21/12/2021 Nơi cấp: Cục trưởng CCS QLHC
về trật tự xã hội

Điện thoại: 0981018866

Quốc tịch: Việt Nam

III/ Nội dung ủy quyền:

Ông Đặng Hoàng Linh được quyền thay mặt Công Ty Cổ Phần Công Nghiệp Giao Thông Đông Hải và nhân danh Ông Đặng Ngọc Tuấn: được ký và sử dụng con dấu của Công Ty Cổ Phần Công Nghiệp Giao Thông Đông Hải để thực hiện việc ký kết hợp đồng kinh tế mua vật tư, hợp đồng thuê nhân công, hợp đồng bán vật tư, hợp đồng thi công lắp đặt, và các hợp đồng khác liên quan đến hoạt động sản xuất của Công ty.

Hai bên cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi thông tin ủy quyền ở trên.

Mọi tranh chấp phát sinh giữa bên ủy quyền và bên được ủy quyền do hai bên tự giải quyết.

IV/ Thời hạn ủy quyền:

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký cho đến khi có thông báo mới thay đổi.

Bên ủy quyền
ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
(Chữ ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)



ĐẶNG NGỌC TUẤN

Bên được ủy quyền
(Chữ ký, họ tên)

Đặng Hoàng Linh

ĐẶNG HOÀNG LINH

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.054/25/SaigonPA/HĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

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;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 09 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CP CÔNG NGHIỆP GIAO THÔNG ĐÔNG HẢI

Địa chỉ : 35/17 Đường D5, Phường 25, Q. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0302405517

Đại diện : Ông Đặng Hoàng Linh Chức vụ: P.Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: Giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

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 trị tài sản:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2152, tờ bản đồ số 66, địa chỉ khu phố Đông Tác, phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An (nay là Thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương.
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số CD351814, có số vào sổ cấp GCN CS18519 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26 tháng 07 năm 2016.
- 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 vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Bên B 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 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

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

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **15.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng)

– Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 3.000.000 VNĐ khi đi khảo sát tài sản

– Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá.

3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

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
GIÁM ĐỐC

ĐẶNG HOÀNG LINH

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỊ DIỆU VI