- **Số chứng thư: 012/2025/A.066** (**Số hợp đồng**: **A.077/25/SaigonPA/HĐ**)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh 10**
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị quyền sử dụng đất
- **Địa chỉ tài sản thẩm định**: phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 05/05/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.066

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh 10**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.077/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh 10;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.066 ngày 05/03/2025 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.066 ngày 05/03/2025 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 – Chi Nhánh 10
- Mã số thuế : 0100686174-011
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 504, 427, 1154, 560, 582, 583; tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2025.

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.
- Giá trị tài sản được tính toán trong điều kiện hợp thửa.

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	**Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**837,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	637,00	5.547.000	3.533.439.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB	200,00	5.547.000	1.109.400.000
II	**Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**2578,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	2578,00	5.547.000	14.300.166.000
III	**Thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**287,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	187,40	5.547.000	1.039.507.800
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB	99,60	5.547.000	552.481.200
IV	**Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**905,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài HLATĐB	300,00	6.870.000	2.061.000.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài HLATĐB	422,00	5.580.000	2.354.760.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc HLATĐB	183,00	5.580.000	1.021.140.000
V	**Thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**1618,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	1618,00	5.547.000	8.975.046.000
VI	**Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**1020,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	1020,00	5.547.000	5.657.940.000
Tổng giá trị (VND)				**40.604.880.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản: 40.604.880.000 VND

***Bằng chữ*: Bốn mươi tỷ sáu trăm linh bốn triệu tám trăm tám mươi 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 A.077/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc HLATĐB, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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.
- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- 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 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 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 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.066 kèm theo Chứng thư này.
- 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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- 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	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Phước	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.066

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- 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.
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: www.thamdinhgiasaigon.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 – Chi Nhánh 10
- Mã số thuế : 0100686174-011
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 504, 427, 1154, 560, 582, 583; tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

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 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin 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.
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-UBND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

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 số 012/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 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 A.077/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi Nhánh 10;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 381455 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01092 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 21/04/2011.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 124418 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00997 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 26/01/2011.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 430370 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH02861 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 24/06/2013.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 955826, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02614 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 21/02/2013.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 504, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 504, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746 (đường nhựa rộng khoảng 6m); vị trí tài sản cách đường DT 746 khoảng 1,2km, cách UBND phường Tân Vĩnh Hiệp khoảng 1,4km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 427, 1154, 560, 582, 583 cùng thuộc tờ bản đồ số 12; phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương thành một khối thống nhất tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 837 m^2. Trong đó:

+ Diện tích đất ngoài HLATĐB: 637,00 m^2

+ Diện tích đất thuộc HLATĐB: 200,00 m^2 (căn cứ theo giấy chứng nhận)

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.

Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2071.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.

Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà xưởng.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất giao thông, tham khảo theo giấy chứng nhận và theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (https://qhkhsdd.binhduong.gov.vn/).

3.2. Quyền sử dụng đất thửa đất số 427, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

3.2.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 427, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp các thửa đất khác; vị trí tài sản cách đường DT 746 khoảng 1,2km, cách UBND phường Tân Vĩnh Hiệp khoảng 1,4km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 504, 1154, 560, 582, 583 cùng thuộc tờ bản đồ số 12; phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương thành một khối thống nhất tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 2578 m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2071.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà xưởng.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (https://qhkhsdd.binhduong.gov.vn/).

3.3. Quyền sử dụng đất thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

3.3.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746 (đường nhựa rộng khoảng 6m); vị trí tài sản cách đường DT 746 khoảng 1,2km, cách UBND phường Tân Vĩnh Hiệp khoảng 1,4km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 427, 504, 560, 582, 583 cùng thuộc tờ bản đồ số 12; phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương thành một khối thống nhất tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 287 m^2. Trong đó:

+ Diện tích đất ngoài HLATĐB: 187,40 m^2

+ Diện tích đất thuộc HLATĐB: 99,60 m^2 (căn cứ theo giấy chứng nhận)

Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.

Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2063.

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Hình dạng lô đất: Không cân đối.

Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà xưởng.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và đất giao thông, tham khảo theo giấy chứng nhận và theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (https://qhkhsdd.binhduong.gov.vn/).

3.4. Quyền sử dụng đất thửa đất số 560, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

3.4.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 560, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746 (đường nhựa rộng khoảng 6m); vị trí tài sản cách đường DT 746 khoảng 1,2km, cách UBND phường Tân Vĩnh Hiệp khoảng 1,4km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 427, 504, 1154, 582, 583 cùng thuộc tờ bản đồ số 12; phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương thành một khối thống nhất tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 905 m^2. Trong đó:

+ Diện tích đất ở ngoài HLATĐB: 300,00 m^2

+ Diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài HLATĐB: 422,00 m^2

+ Diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc HLATĐB: 183,00 m^2 (căn cứ theo giấy chứng nhận)

Mục đích sử dụng đất: Đất ở (300,00 m^2), đất trồng cây lâu năm (605,00 m^2).

Thời hạn sử dụng: Đất ở: lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 10/2071.

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

Nguồn gốc sử dụng: Đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Đất trồng cây lâu năm: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Hình dạng lô đất: tương đối cân đối.

Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà văn phòng.

3.4.3. Thông tin quy hoạch

Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị và đất giao thông, tham khảo theo giấy chứng nhận và theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (https://qhkhsdd.binhduong.gov.vn/).

3.5. Quyền sử dụng đất thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

3.5.1. Vị trí

Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp các thửa đất khác; vị trí tài sản cách đường DT 746 khoảng 1,2km, cách UBND phường Tân Vĩnh Hiệp khoảng 1,4km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 504, 1154, 560, 427, 583 cùng thuộc tờ bản đồ số 12; phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương thành một khối thống nhất tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 1618 m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2071.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà xưởng.

3.5.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tham khảo theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (https://qhkhsdd.binhduong.gov.vn/).

3.6. Quyền sử dụng đất thửa đất số 583, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.

3.6.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 583, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, tiếp giáp các thửa đất khác; vị trí tài sản cách đường DT 746 khoảng 1,2km, cách UBND phường Tân Vĩnh Hiệp khoảng 1,4km. Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định liền kề với các thửa đất số 504, 1154, 560, 427, 582 cùng thuộc tờ bản đồ số 12; phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương thành một khối thống nhất tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746.

3.6.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 1020 m^2.
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2071.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà xưởng.

3.6.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tham khảo theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (https://qhkhsdd.binhduong.gov.vn/).

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất có quy mô diện tích trung bình và quy mô diện tích lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối đông; hoạt động kinh tế phát triển.
- 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.
- Giá trị tài sản được tính toán trong điều kiện hợp thửa.

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

- Căn cứ theo pháp lý của khách hàng cung cấp, trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương và khảo sát thực tế, Saigon PA nhận định các thửa đất thẩm định liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 7245m², chiều rộng mặt tiền khoảng 104,8m và tiếp giáp đường hướng ra đường DT 746 (đường nhựa rộng khoảng 6m). Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác

❖ **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 tháng 2/2025	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 9/2024
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0839.186.168	Liên hệ - 0839.186.168	Liên hệ - 0909371552
3	Tình trạng pháp lý		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	HNK	CLN	CLN	ONT+CLN+HNK
6	Vị trí	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	104,80m	20,0m	20,0m	10,20m
8	Quy mô diện tích	7245,00m2	2223,3m2	2117,5m2	2198,1m2
8.1	*Diện tích đất ở*		-	-	*100m2*
8.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác*		-	-	*123,7m2*
8.3	*Diện tích đất trồng cây lâu năm*		*2223,3m2*	*2117,5m2*	*1974,4m2*
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
10	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		15.563.100.000	14.822.500.000	12.000.000.000
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 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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.318.052.000	13.636.700.000	11.040.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		78.204.578	74.483.063	209.647.020
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		6.405.000	6.405.000	4.927.000

❖ **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)		6.405.000	6.405.000	4.927.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.405.000	6.405.000	4.927.000
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		6.405.000	6.405.000	4.927.000
3	Vị trí	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.405.000	6.405.000	4.927.000
4	Chiều rộng mặt tiền	104,80m	20,0m	20,0m	10,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*7,07%*	*7,07%*	*7,88%*
	Mức điều chỉnh		452.834	452.834	388.248
	Giá trị sau điều chỉnh		6.857.834	6.857.834	5.315.248

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	7245,0m2	2223,3m2	2117,5m2	2198,1m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-11,16%*	*-11,39%*	*-11,22%*
	Mức điều chỉnh		-714.798	-729.530	-552.809
	Giá trị sau điều chỉnh		6.143.036	6.128.304	4.762.438
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.143.036	6.128.304	4.762.438
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		-320.250	-320.250	246.350
	Giá trị sau điều chỉnh		5.822.786	5.808.054	5.008.788
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		5.822.786	5.808.054	5.008.788
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		5.822.786	5.808.054	5.008.788
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		5.546.543		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5,0%	4,7%	-9,7%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**5.547.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.487.882	1.502.613	1.187.407
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 11,2%	5,0% - 11,4%	5,0% - 11,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-582.215	-596.946	81.788

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 104,80m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là khoảng 20,0m; 20,0m; 10,20m nên 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 quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 7,07%; 7,07%; 7,88% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 7245,0m². Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 2223,3m²; 2117,5m²; 2198,1m² nên 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 quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,16%; 11,39%; 11,22% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có hình dáng cân đối nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối (hình chữ L) nên 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 quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 là khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% 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 **5.547.000 VND/m²**.

Thửa đất số 504 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB là 637,00 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 637,00 m² x **5.547.000** VND/m²
= **3.533.439.000 VND.**

- Thửa đất số 504 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB là 200,00 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 200,00 m² x **5.547.000** VND/m²
= **1.109.400.000 VND.**

Thửa đất số 427 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB là 2578,00 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 2578,00 m² x **5.547.000** VND/m²
= **14.300.166.000 VND.**

- Thửa đất số 1154 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB là 187,40 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 187,40 m² x **5.547.000** VND/m²
= **1.039.507.800 VND.**

- Thửa đất số 1154 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB là 99,60 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 99,60 m² x **5.547.000** VND/m²
= **552.481.200 VND.**

- Thửa đất số 582 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB là 1618,00 m^2:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 1618,00 m^2 x **5.547.000** VND/m^2
= **8.975.046.000 VND.**

- Thửa đất số 583 có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB là 1020,00 m^2:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 1020,00 m^2 x **5.547.000** VND/m^2
= **5.657.940.000 VND.**

Lưu ý: Đối với phần diện tích đất thuộc HLATĐB, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 9/2024
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0839.186.168	Liên hệ - 0839.186.168	Liên hệ - 0909371552
3	Tình trạng pháp lý		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	CLN	CLN	ONT+CLN+HNK
6	Vị trí	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	104,80m	20,0m	20,0m	10,20m
8	Quy mô diện tích	7245,00m2	2223,3m2	2117,5m2	2198,1m2
8.1	*Diện tích đất ở*		-	-	*100m2*
8.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác*		-	-	*123,7m2*

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8.3	*Diện tích đất trồng cây lâu năm*		*2223,3m2*	*2117,5m2*	*1974,4m2*
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
10	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		15.563.100.000	14.822.500.000	12.000.000.000
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 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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.318.052.000	13.636.700.000	11.040.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	0	132.328.853
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m²)		6.440.000	6.440.000	4.962.000

❖ **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/m²)		6.440.000	6.440.000	4.962.000
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		6.440.000	6.440.000	4.962.000
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		6.440.000	6.440.000	4.962.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.440.000	6.440.000	4.962.000
4	Chiều rộng mặt tiền	104,80m	20,0m	20,0m	10,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*7,07%*	*7,07%*	*7,88%*
	Mức điều chỉnh		455.308	455.308	391.006
	Giá trị sau điều chỉnh		6.895.308	6.895.308	5.353.006
5	Quy mô diện tích	7245,0m2	2223,3m2	2117,5m2	2198,1m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-11,16%*	*-11,39%*	*-11,22%*
	Mức điều chỉnh		-718.704	-733.516	-556.736
	Giá trị sau điều chỉnh		6.176.604	6.161.792	4.796.269
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.176.604	6.161.792	4.796.269
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		-322.000	-322.000	248.100
	Giá trị sau điều chỉnh		5.854.604	5.839.792	5.044.369
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		5.854.604	5.839.792	5.044.369
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		5.854.604	5.839.792	5.044.369
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		5.579.588		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		4,9%	4,7%	-9,6%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**5.580.000**		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.496.012	1.510.824	1.195.842
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 11,2%	5,0% - 11,4%	5,0% - 11,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-585.396	-600.208	82.369

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 104,80m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là khoảng 20,0m; 20,0m; 10,20m nên 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 quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 7,07%; 7,07%; 7,88% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 7245,0m². Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 2223,3m²; 2117,5m²; 2198,1m² nên 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 quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,16%; 11,39%; 11,22% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có hình dáng cân đối nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối (hình chữ L) nên 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 quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 là khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% 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 **5.580.000 VND/m²**.

Thửa đất số 560 có diện tích đất trồng cây lâu năm ngoài HLATĐB là 422,00 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 422,00 m² x **5.580.000** VND/m²
= **2.354.760.000 VND.**

Thửa đất số 560 có diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc HLATĐB là 183,00 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá
= 183,00 m² x **5.580.000** VND/m²
= **1.021.140.000 VND.**

Lưu ý: Đối với phần diện tích đất thuộc HLATĐB, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở

❖ **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 tháng 2/2025	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 9/2024
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0839.186.168	Liên hệ - 0839.186.168	Liên hệ - 0909371552
3	Tình trạng pháp lý		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	CLN	CLN	ONT+CLN+HNK
6	Vị trí	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	104,80m	20,0m	20,0m	10,20m
8	Quy mô diện tích	7245,00m2	2223,3m2	2117,5m2	2198,1m2
8.1	*Diện tích đất ở*		-	-	*100m2*
8.2	*Diện tích đất trồng cây hàng năm khác*		-	-	*123,7m2*
8.3	*Diện tích đất trồng cây lâu năm*		*2223,3m2*	*2117,5m2*	*1974,4m2*
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
10	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Không 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)		15.563.100.000	14.822.500.000	12.000.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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 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
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		14.318.052.000	13.636.700.000	11.040.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		3.038.806.440	2.894.199.000	2.872.034.228
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m²)		7.807.000	7.807.000	6.329.000

❖ **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/m²)		7.807.000	7.807.000	6.329.000
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		7.807.000	7.807.000	6.329.000
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		7.807.000	7.807.000	6.329.000
3	Vị trí	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương	Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.807.000	7.807.000	6.329.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	104,80m	20,0m	20,0m	10,20m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*7,07%*	*7,07%*	*7,88%*
	Mức điều chỉnh		551.955	551.955	498.725
	Giá trị sau điều chỉnh		8.358.955	8.358.955	6.827.725
5	Quy mô diện tích	7245,0m2	2223,3m2	2117,5m2	2198,1m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-11,16%*	*-11,39%*	*-11,22%*
	Mức điều chỉnh		-871.261	-889.217	-710.114
	Giá trị sau điều chỉnh		7.487.694	7.469.738	6.117.611
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.487.694	7.469.738	6.117.611
7	Hình dáng	Tương đối cân đối	Cân đối	Cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*5,00%*
	Mức điều chỉnh		-390.350	-390.350	316.450
	Giá trị sau điều chỉnh		7.097.344	7.079.388	6.434.061
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		7.097.344	7.079.388	6.434.061
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		7.097.344	7.079.388	6.434.061
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.870.264		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3,3%	3,0%	-6,3%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**6.870.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.813.566	1.831.522	1.525.289
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 11,2%	5,0% - 11,4%	5,0% - 11,2%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-709.656	-727.612	105.061

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 104,80m. Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là khoảng 20,0m; 20,0m; 10,20m nên 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 quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 7,07%; 7,07%; 7,88% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.*
- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 7245,0m². Trong khi đó các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 2223,3m²; 2117,5m²; 2198,1m² nên 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 quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 11,16%; 11,39%; 11,22% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có hình dáng cân đối nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh 3 có hình dáng không cân đối (hình chữ L) nên 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 quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 là khoảng 5% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 5% 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 **6.870.000 VND/m²**.

Thửa đất số 560 có diện tích đất ở ngoài HLATĐB là 300,00 m²:

Giá trị diện tích đất = Diện tích x Đơn giá

= 300,00 m² x **6.870.000** VND/m²

= **2.061.000.000 VND.**

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m²)	Đơn giá (VND/m²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	**Thửa đất số 504, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**837,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	637,00	5.547.000	3.533.439.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB	200,00	5.547.000	1.109.400.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (VND/m^2)	Giá trị thẩm định (VND)
II	**Thửa đất số 427, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**2578,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	2578,00	5.547.000	14.300.166.000
III	**Thửa đất số 1154, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**287,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	187,40	5.547.000	1.039.507.800
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB	99,60	5.547.000	552.481.200
IV	**Thửa đất số 560, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**905,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài HLATĐB	300,00	6.870.000	2.061.000.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài HLATĐB	422,00	5.580.000	2.354.760.000
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc HLATĐB	183,00	5.580.000	1.021.140.000
V	**Thửa đất số 582, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**1618,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	1618,00	5.547.000	8.975.046.000
VI	**Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương**	**1020,00**		
1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	1020,00	5.547.000	5.657.940.000
Tổng giá trị (VND)				**40.604.880.000**

Kết luận tổng giá trị tài sản: 40.604.880.000 VND.

Bằng chữ: Bốn mươi tỷ sáu trăm linh bốn triệu tám trăm tám mươi 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 A.077/25/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.

Đối với phần diện tích đất thuộc HLATĐB, Saigon PA tạm tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- 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.
- 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 liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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 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 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 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.

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	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Phước	ThS. Lê Lực Quang Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Nguyễn Thị Diệu Vi Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

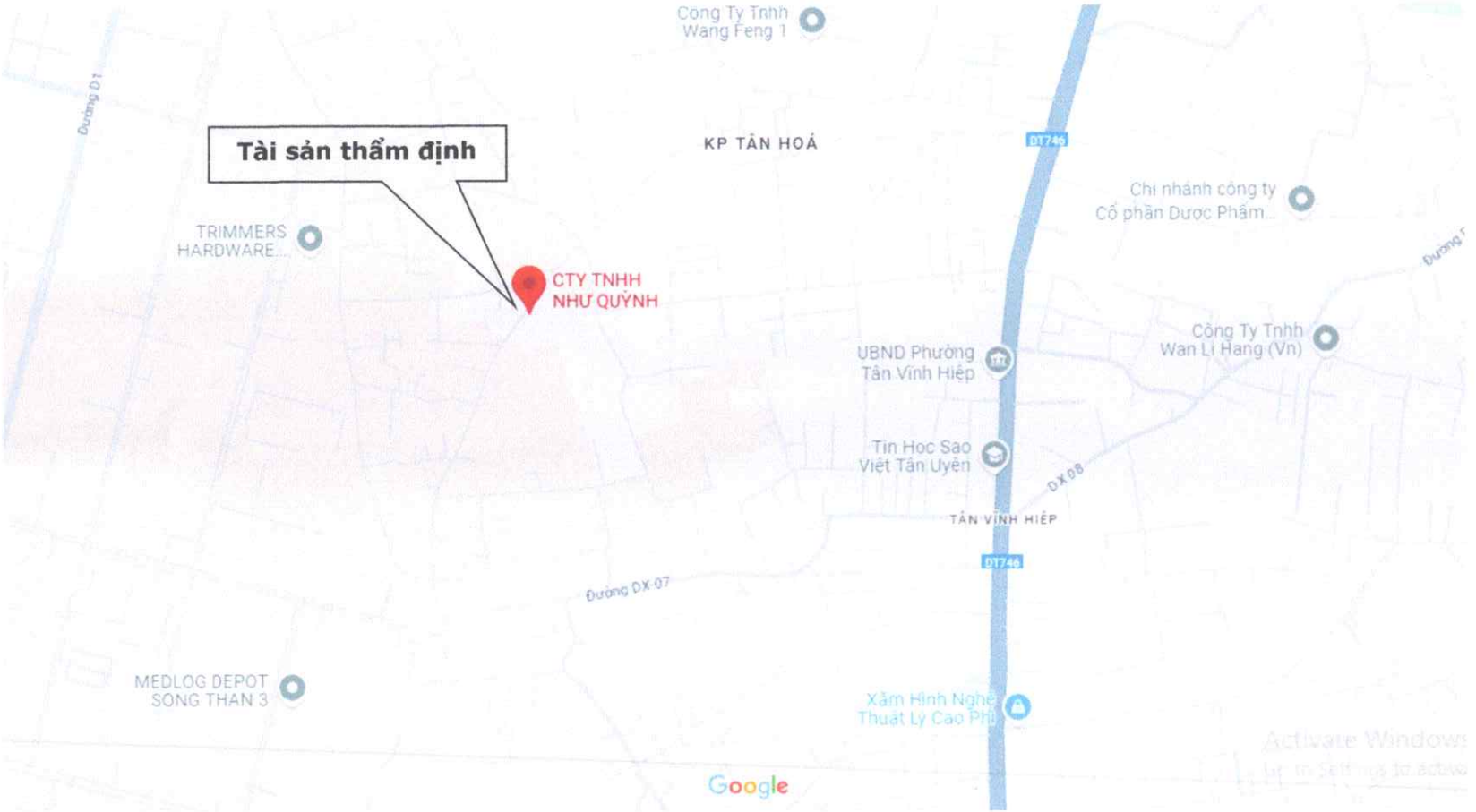


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam –
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 504, 427, 1154, 560, 582, 583; tờ bản đồ số 12, phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên (nay là TP Tân Uyên), tỉnh Bình Dương
- 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	29/4/2025	29/4/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	29/4/2025	29/4/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	1/5/2025	1/5/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	2/5/2025	2/5/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	3/5/2025	3/5/2025

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) :

29/4/2025

Tổ thẩm định giá **Ban Giám đốc**

Nguyễn Văn Phước **Lê Lực Quang**

TP.HCM, ...giờ....ngày .5 tháng .5 năm 202..5

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: **Ban Giám đốc Công Ty.**

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: .....N.guyễn....Văn..P.hước.....

Thẩm định viên:.....Lê...Lực...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: ...Thửa 504, 427, 1154, 560, 582, 583, tờ 12, ...

p.Tân Vĩnh Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương.....

Khách hàng: .....Agribank - CN10.....

Mục đích thẩm định: .....xử lý nợ.....Thời điểm thẩm định: ....4/2025.....

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: ....pp...so...sánh.....

Biện luận: .....

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là .....40.604.880.000đ.....

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: ...Đ.Đ.....

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...Đ.Đ.....

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 ...40.604.880.000 VNĐ.....

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

Lê Lực 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 chuyên 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 9 giờ 00 ngày 29 tháng 4 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

CV: Nguyễn Văn Phước
TBV: Lê Lực Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

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 504, 427, 1154, 560, 582, 583, tờ 12, p. Tân Vĩnh Hiệp, Tân Uyên, 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:

- Thửa 504:
  + Giáp đường nhựa 6m ra đường ĐT 746
  + DT: 837 m² (HNK)
  + Hình dạng: lô cân đối
  + Có nhà xưởng
- 427:
  + kế giáp thửa
  + DT: 2578 m² (HNK)
  + Hình dạng: tương đối cân đối
  + Có nhà xưởng
- Thửa 1154:
  + Giáp đường nhựa 6m ra đường ĐT 746
  + DT: 287 m² (HNK)
  + Hình dạng: kế cân đối
  + Có nhà xưởng
- Thửa: 560
  + Giáp đường nhựa 6m ra đường ĐT 746
  + DT: 905 m² (ODT, CLN)
  + Hình dạng: tương đối cân đối
  + Có nhà văn phòng

Sơ đồ vị trí:

- Thửa 582:
  + Kề tiếp giáp đường
  + DT: 1618 m² (theo HĐVC)
  + Hình dạng: cân đối
  + Có nhà xưởng
- Thửa 583:
  + Kề tiếp giáp đường
  + DT: 1020 m² (theo HĐVC)
  + Hình dạng: cân đối
  + Có nhà xưởng

Kết thúc khảo sát vào lúc 10.. giờ ..00...cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
Nguyễn Văn Phước	Thị Lê Nhiên

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0839.186.168

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 2/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 14.318.052.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 14.318.052.000 VNĐ hoặc 6.405.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: https://alonhadat.com.vn/ban-le-hoac-ban-het-cuc-dat-gan-2-hecta-co-200m-mat-tien-duong-nhua-lon-sat-kcn-dai-dang-15307777.html

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2223m²
- Mục đích sử dụng: CLN 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 20m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 6m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0

Diện tích sàn xây dựng: 00m²

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có):

1/5/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0839.186.168

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 2/2025
- Giá bất động sản giao dịch: 13.636.700.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 13.636.700.000 VNĐ hoặc 6.405.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin: Phỏng vấn zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2118m²
- Mục đích sử dụng: CLN 00m² 00m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 20m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 6m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Cấp nhà: Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

1/5/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký tên)

Lê Lực Quang

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: Liên hệ - 0909371552

- Địa chỉ[1]: Thời điểm giao dịch(2): Rao bán tháng 9/2024
- Giá bất động sản giao dịch: 11.040.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch: 11.040.000.000 VNĐ hoặc 4.927.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: https://guland.vn/post/nha-dat-tan-vinh-hiep-tan-uyen-binh-duong-1038

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 2198m²
- Mục đích sử dụng: ONT+CLN+HNK 100m² 124m²
- Địa chỉ thửa đất [3]: Hẻm đường DT746, Phường Tân Vĩnh Hiệp, Thành phố Tân Uyên, Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 10m - Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật x, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa 6m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Nhà phố Cấp nhà:3 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: Số tầng: 0
Diện tích sàn xây dựng: 00m²
Giấy phép xây dựng: có □, không có □.
- Tài sản khác (nếu có):

1/5/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Phước

Người được điều tra
(Ký hoặc không

Lê Lực Quang

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 1646 , tờ bản đồ số: 12

b) Địa chỉ: phường Tân Vĩnh Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 2.223,3m² (bằng chữ: Hai nghìn hai trăm hai mươi ba phẩy ba mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 01/2069

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất, không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

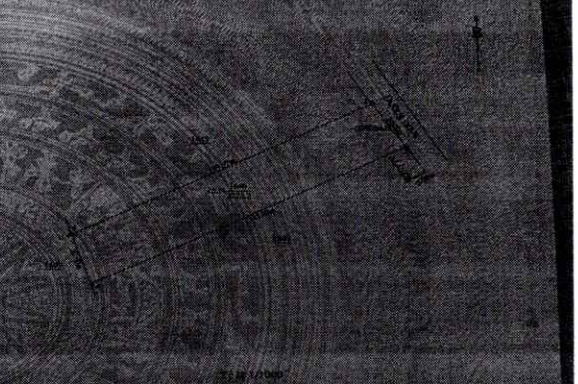
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất 1646 được tách từ thửa đất 1600.

Thửa đất 1646 có 100 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ.

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



Tỷ lệ 1/1000

Tân Uyên, ngày 12 tháng 12 năm 2025

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trường Bình

Số vào sổ cấp GCN: CN11499

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

C

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 1645 tờ bản đồ số: 12

b) Địa chỉ: phường Tân Vĩnh Hiệp, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 2.117,5m² (bằng chữ: Hai nghìn một trăm mười bảy phẩy năm mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm

e) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 01/2069

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất, không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

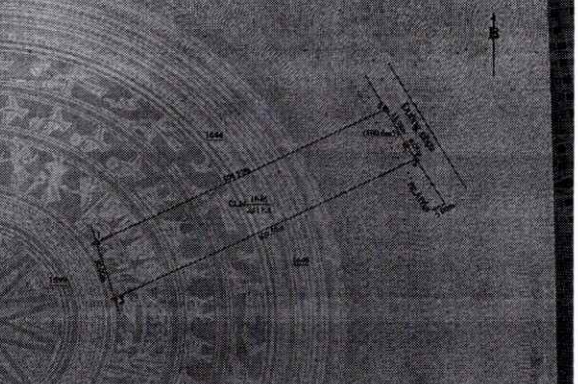
5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thửa đất 1645 được tách từ thửa đất 1600.

Thửa đất 1645 có 100 m² đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ.

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



Tỷ lệ 1/1000

Tân Uyên, ngày 12 tháng 12 năm 2025

CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trường Bình

Số vào sổ cấp GCN: CN11498

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

Hiếu Nghĩa

NGƯỜI LẠ | Không có nhóm chung

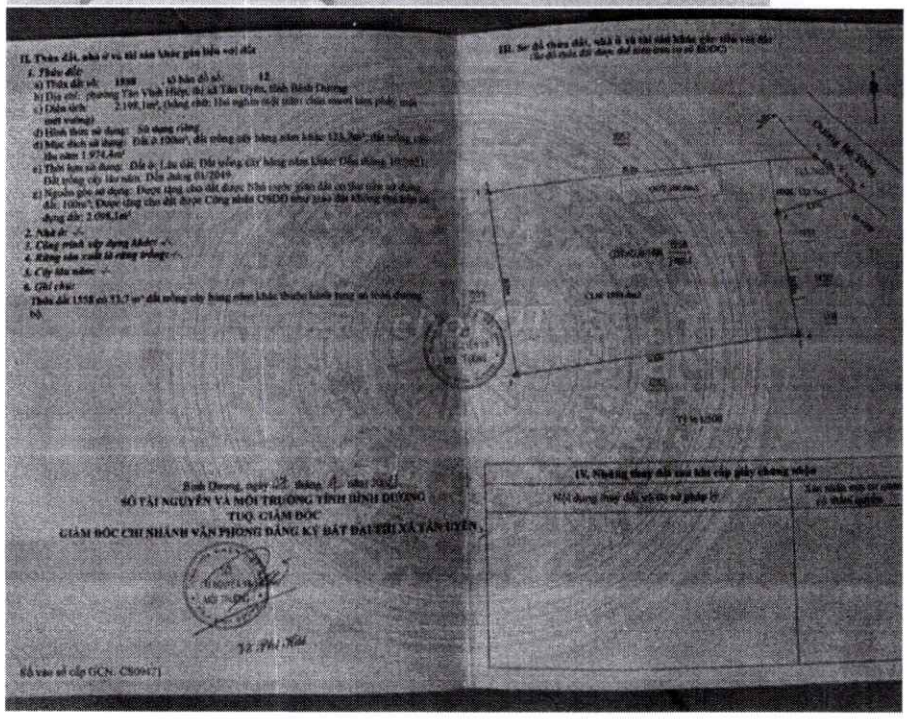
Gửi yêu cầu kết bạn tới người này

Google Maps
https://maps.app.goo.gl/VyFoRrPKN77tqp4z6...
maps.app.goo.gl

Vị trí đây anh
16:58

Vâng anh nhé! Giá 7tr/m² anh. Ván lẻ hoặc bán hết anh ah

HD



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: Ngô Nam
Năm sinh: 1976, CMND số: 281085267
Địa chỉ thường trú: Ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Bà: Lê Thị Ngọc Tuyết
Năm sinh: 1976, CMND số: 281085268
Địa chỉ thường trú: Ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

BL 955826

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 1154 , tờ bản đồ số: 12

b) Địa chỉ: Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 287,0 m^2 (bằng chữ: Hai trăm tám mươi bảy phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng: 287,0 m^2; chung: không m^2

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

e) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2013 => 10/2063

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

134 m2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang an toàn đường bộ

Tân Uyên, ngày 21 tháng 02 năm 2013

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN UYÊN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Chí Thành

Số vào sổ cấp GCN: CH02614

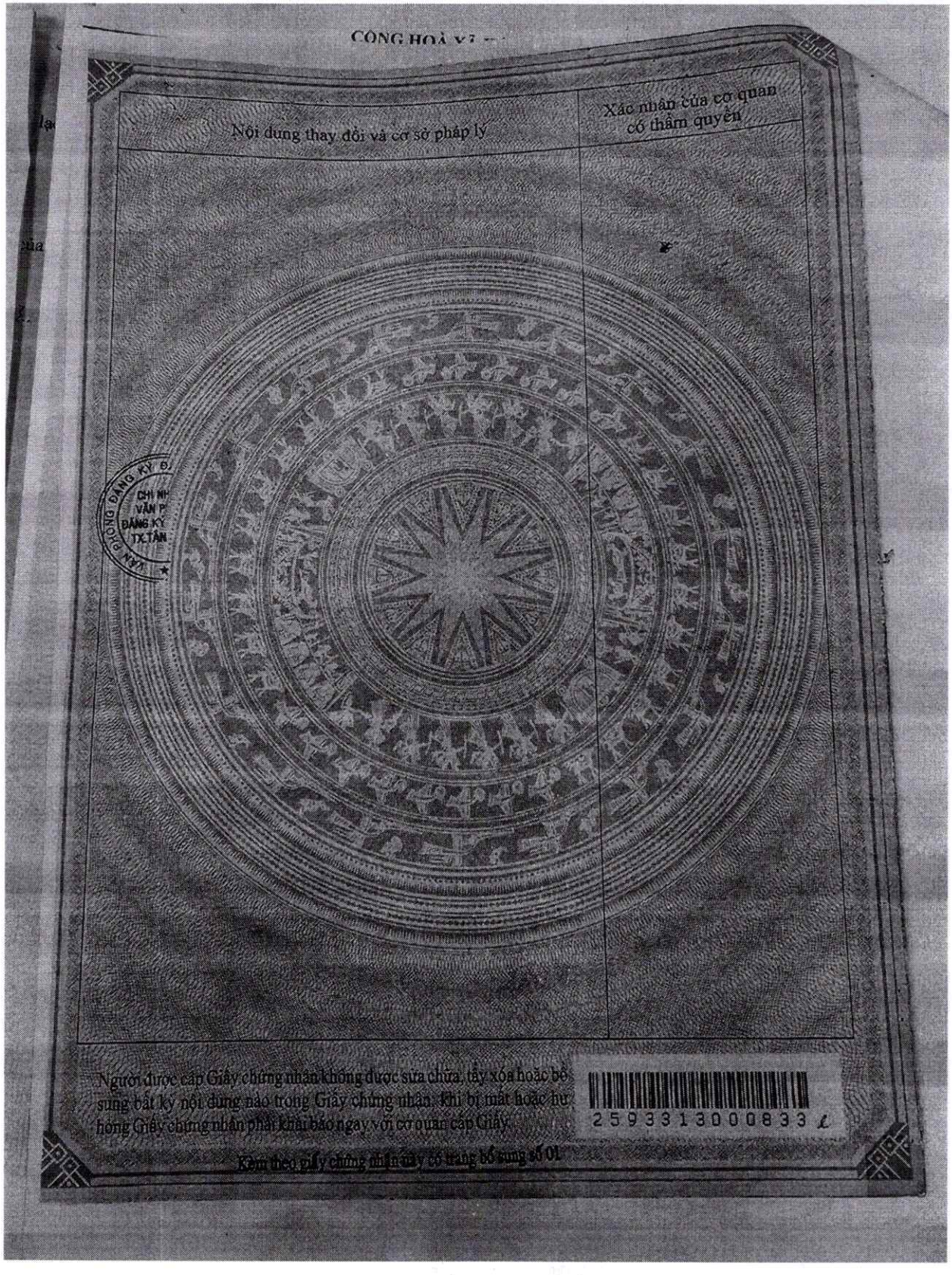
II. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Tỷ lệ 1/500

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
Đổi tên xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thành phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương Tiếp tục sử dụng đất đến tháng 10/2063	27/02/2020 Phó Giám Đốc VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI - BÌNH DƯƠNG CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.TÂN UYÊN Nguyễn Thị Thanh Thúy
Thửa 1154 chỉnh lý có 99,6m² HNK thuộc HLATĐB. Diện tích GCN: 287m² HNK trong đó có 99,6m² HNK thuộc HLATĐB	12/3/2020 GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI - BÌNH DƯƠNG CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.TÂN UYÊN Võ Phi Hải



CỘNG HOÀ X

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.

259331300083 2

Kèm theo giấy chứng nhận này có trang bổ sung số 01

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 1154 **Tờ bản đồ số:** 12

Số phát hành GCN: BL 955826 **Số vào sổ cấp giấy:** CH02614

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Giấy Nam Thịnh tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam Chi nhánh Nam Bình Dương, địa chỉ: Số 121, Đường ĐT 743B, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương; theo hồ sơ số 000833.TC.003	23/3/2020 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.TÂN UYÊN Võ Phi Hải
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/03/2020, theo hồ sơ số 000833.XC.011	19/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Nhựa Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Bình Dương, địa chỉ: 558 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 000833.TC.008	24/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý.

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: Ngô Nam
Năm sinh: 1976, CMND số: 281085267
Địa chỉ thường trú: Ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Bà: Lê Thị Ngọc Tuyết
Năm sinh: 1976, CMND số: 281085268
Địa chỉ thường trú: Ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

BE 381455

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 427 , tờ bản đồ số: 12

b) Địa chỉ: Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 2578.0 m^2 (bằng chữ: Hai nghìn năm trăm bảy mươi tám phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng: 2578,0 m^2; chung: không m^2

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

e) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2021

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không

Tân Uyên, ngày 11 tháng 4 năm 2011

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN UYÊN

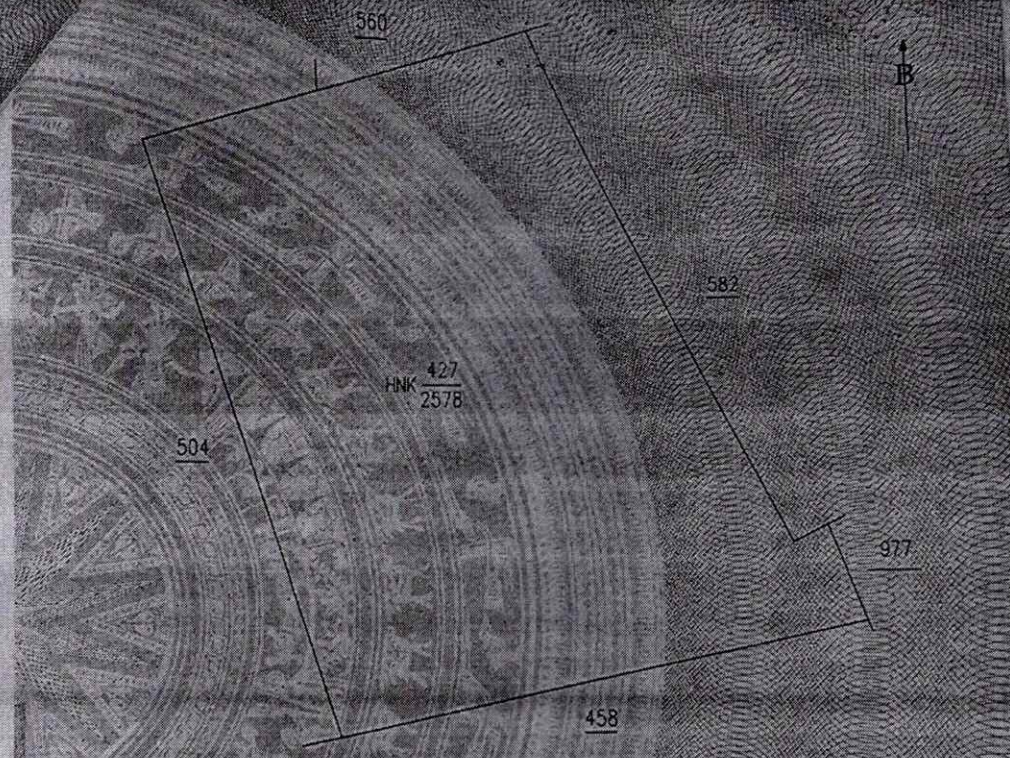
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Danh

Số vào sổ cấp GCN: CH01092

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



Tỷ lệ 1/500

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
Đổi tên xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thành phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.	28/6/2023 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.TÂN UYÊN Võ Phi Hải
Tiếp tục sử dụng đất đến tháng 10/2071.	28/6/2023 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ TÂN UYÊN Võ Phi Hải



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

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.

259331100083 A

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 427 **Tờ bản đồ số:** 12

Số phát hành GCN: BE 381455 **Số vào sổ cấp GCN:** CH01092

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng QSDĐ cho Công ty Trung nhỉ Quỳnh tại chi nhánh Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín phòng Tân Khánh địa chỉ: Tổ 9, Khánh Hòa, TT Tân Phước Khánh, Tân Uyên, BD theo hồ sơ số 3399	PHÓ GIÁM ĐỐC Quản Thanh Hùng Phó Giám đốc
Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 04/6/2022 theo hồ sơ số 000833.XC.001	Võ Phi Hải Phó Giám đốc
Thế chấp bằng QSDĐ cho Công ty TNHH Quỳnh tại ngân hàng TMCP ngoại thương VN CN Nam BD địa chỉ: P. Bình Hòa, TX. Thuận An, BD theo hồ sơ số 000833.TC.002	Võ Phi Hải GIÁM ĐỐC
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 30/10/2015, theo hồ sơ số 000833.XC.005.	23/3/2020 Võ Phi Hải GIÁM ĐỐC
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Gia Nam Thịnh tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt nam Chi nhánh Nam Bình Dương, địa chỉ: Số 121, Đường ĐT 743B, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 000833.TC.006.	23/3/2020 Võ Phi Hải

Trang bổ sung số: 01

Trang bổ sung này được cấp theo Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/03/2020, theo hồ sơ số 000833.XC.007	19/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Như Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Dương, địa chỉ: 558 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 000833.TC.010	24/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình

(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)

(2)

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: Ngô Nam
Năm sinh: **1976**, CMND số: **281085267**
Địa chỉ thường trú: ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Bà: Lê Thị Ngọc Tuyết
Năm sinh: **1976**, CMND số: **281085268**
Địa chỉ thường trú: ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

BĐ 124418

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V
Độc lập - Tự do - Hạnh phú

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: 504, tờ bản đồ số: 12

b) Địa chỉ: Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

c) Diện tích: 837,0 m^2 (bằng chữ: Tám trăm ba mươi bảy phẩy không mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: riêng: 837,0 m^2; chung: không m^2

đ) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác

e) Thời hạn sử dụng: đến tháng 10/2021

g) Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

200 m2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc hành lang an toàn đường bộ .

Tân Uyên, ngày 26 tháng 01 năm 2021

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN UYÊN

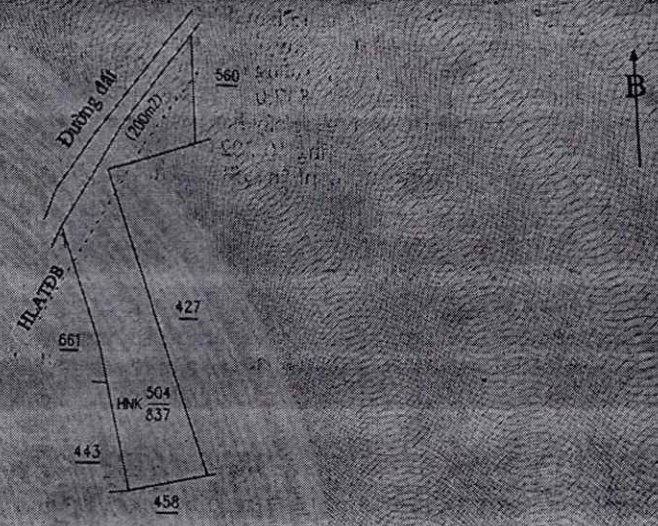
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Văn Danh

Số vào sổ cấp GCN: CH00997

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



Tỷ lệ 1/1000

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
Đổi tên xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thành phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.	23/3/2020 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX.TÂN UYÊN Võ Phi Hải
Tiếp tục sử dụng đất đến tháng 10/2071.	28/6/2023 GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ TÂN UYÊN Võ Phi Hải



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.

259331000083 3

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 501 **Tờ bản đồ số:** 42

Số phát hành GCN: BD 124618 **Số vào sổ cấp GCN:** CH00999

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng QSDĐ cho Công ty TNHH Nhựa Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bình Dương địa chỉ: 251 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Thọ, Tx. Thủ Dầu Một theo hồ sơ số 1211	PHÓ GIÁM ĐỐC Quản Thanh Hùng
Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 06/2017 theo hồ sơ số 4999	Quản Thanh Hùng
Thế chấp bằng QSDĐ cho Công ty TNHH Nhựa Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Bình Dương địa chỉ: Đ.T.Ký Khánh Hòa, P. Tân Phước Khánh, Tân Uyên, BD theo hồ sơ số 4999	Quản Thanh Hùng
Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 04/12/2020 theo hồ sơ số 000833.XC.002	Phó Giám đốc Võ Phi Hải
Thế chấp bằng QSDĐ cho Cty TNHH Nhựa Quỳnh tại ngân hàng TMCP ngoại thương VN - CN Bình Dương địa chỉ: p. Bình Hòa, Bà Triệu, Hà Nội theo hồ sơ số 000833.TC.002	Phó Giám đốc Võ Phi Hải
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 30/10/2015, theo hồ sơ số 000833.XC.008.	GIÁM ĐỐC 23/3/2020 Võ Phi Hải

Trang bổ sung số: 01

Trang bổ sung này bắt buộc phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
	GIÁM ĐỐC
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Giấy Nam Thịnh tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương, địa chỉ: Số 121, Đường ĐT 743B, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 000833.TC.009.	23/3/2020 CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Võ Phi Hải
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/03/2020, theo hồ sơ số 000833.XC.010	19/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Như Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Dương, địa chỉ: 558 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 000833.TC.009	24/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình

(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)

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: Ngô Nam
Năm sinh: **1976**, CMND số: **281085267**
Địa chỉ thường trú: ấp Tân An, xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

BO 430370

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

1. Thửa đất:

- Tổng số thửa đất: 3; tổng diện tích: 3543,0 m²

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Địa chỉ Thửa đất	Diện tích(m²)		Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng
			Sử dụng riêng	Sử dụng chung			
12	560	Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	300		Đất ở	lâu dài	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
12	560	Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	605		Đất trồng cây lâu năm	Đến tháng 10/2021	Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
12	582	Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	1618		Đất trồng cây hàng năm khác	Đến tháng 10/2021	Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
12	583	Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, Bình Dương	1020		Đất trồng cây hàng năm khác	Đến tháng 10/2021	Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

183 m2 đất trồng cây lâu năm thuộc hành lang an toàn đường bộ (thửa 560)

Tân Uyên, ngày 24 tháng 6 năm 2019

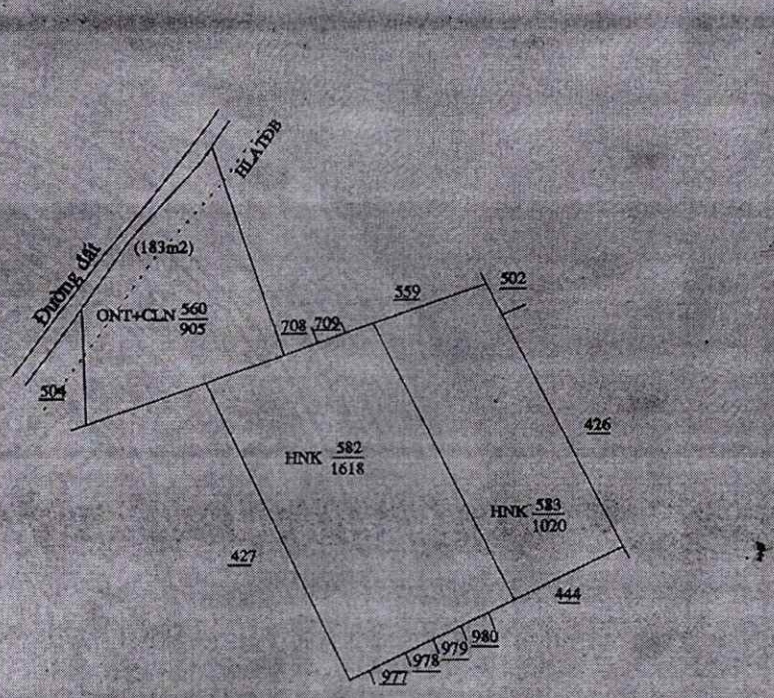
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN UYÊN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Chí Thành

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



Tỷ lệ 1/1000

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
Đổi tên xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thành phường Tân Vĩnh Hiệp, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.	23/3/2020 GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TX TÂN UYÊN Võ Phi Hải 28/6/2023 GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THÀNH PHỐ TÂN UYÊN Võ Phi Hải
Tiếp tục sử dụng đất HNK, CLN đến tháng 10/2071.	

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.

259331300225 5

Tên thửa chưa có trong bảng cũ

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 560, 582, 586 **Tờ bản đồ số:** 12

Số phát hành GCN: BO 430370 **Số vào sổ cấp GCN:** CH02861

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng QSDĐ cho Công ty TNHH Như Quỳnh **tại** Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - PGD **địa chỉ:** Ấp Bàu Tre 1, Xã Thanh Hải, H. Phú Giáo, T. Bình Dương **theo hồ sơ số** 852.2 Của Mỹ Bình Dương	PHÓ GIÁM ĐỐC Võ Phi Hải Phó Giám đốc
Đã xóa đăng ký thế chấp ngày 06/7/2018 theo hồ sơ số 002255.XC.002	Võ Phi Hải Phó Giám đốc
Thế chấp bằng QSDĐ cho công ty TNHH Như Quỳnh **tại** ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - CN Nam BD **địa chỉ:** p. Bình Hòa, tx. Thuận An, tỉnh BD **theo hồ sơ số** 003861.XC.002	Võ Phi Hải GIÁM ĐỐC
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 30/10/2015, theo hồ sơ số 002255.XC.002	23/3/2020 Võ Phi Hải GIÁM ĐỐC
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Giấy Nam Thịnh tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương, địa chỉ: Số 121, Đường DX 743B, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 002255.TC.004	23/3/2020 Võ Phi Hải GIÁM ĐỐC

Trang bổ sung này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: 01

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/03/2020, theo hồ sơ số 002255.XC.005	19/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Như Quỳnh tại Ngân hàng TMCP Phát Triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bình Dương, địa chỉ: 558 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 002255.TC.006	24/5/2021 Phó Giám Đốc CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ TÂN UYÊN Nguyễn Trung Bình

(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)

A.066

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số:A.077/25/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 29 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*):

NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM – CHI NHÁNH 10

Mã số thuế : 0100686174-011

Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 08, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện : **Ông Nguyễn Phương Huấn** Chức vụ: **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 thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 427, 504, 560, 582, 583, 1154, tờ bản đồ số 12, địa chỉ Xã Tân Vĩnh Hiệp, huyện Tân Uyên, 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 số BE 381455 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01092 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 21/04/2011.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 124418 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00997 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 26/01/2011.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 430370 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02861 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 24/06/2013.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 955826, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 02614 được UBND huyện Tân Uyên cấp ngày 21/02/2013.

3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa theo giá trị thị trường.

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. 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 hợp lệ và phải thông báo cho Bên A trước khi thực hiện.

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 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: **36.000.000 VNĐ.**

(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Thanh toán toàn bộ phần phí ngay sau khi nhận Chứng thư và Báo cáo 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	**ĐẠI DIỆN BÊN B**
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH TO	**GIÁM ĐỐC**
GIÁM ĐỐC	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Nguyễn Phương Huấn	**NGUYỄN THỊ DIỆU VI**