



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.043/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.078 ngày 04/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.078 ngày 04/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy
- Địa chỉ: 270/10 Hồ Văn Huê, phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0303709194
- Đại diện: Ông Nguyễn Quang Huy 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 : 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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 27/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Không có.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	11496,9		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp	11496,9	5.632.000	64.750.540.800
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			35.266.674.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				100.017.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 100.017.000.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm tỷ không trăm mười bảy triệu 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.043/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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 đồ 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 đồ 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.
- 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


Nguyễn Hữu Nam


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



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: <https://saigonpa.vn/>

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy
- Địa chỉ: 270/10 Hồ Văn Huê, phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0303709194
- Đại diện: Ông Nguyễn Quang Huy Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 27/03/2025.

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 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- 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.

- 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 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 đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 do Bộ xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, ban hành quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và quy định mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 do 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.043/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số DN573548, có sổ vào sổ cấp GCN CT71894 do Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/09/2024.
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có hồ sơ gốc số 197/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2008.
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có hồ sơ gốc số 226/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/12/2009.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 3 khu công nghiệp Vsip II (đường nhựa rộng khoảng 30m (bao gồm vỉa hè), vị trí tài sản cách đường Thống Nhất khoảng 200m, vị trí tài sản cách đường Nguyễn Văn Linh khoảng 800m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 11496,9m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp
- Chiều rộng mặt tiền: 102,87 m²
- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 30/11/2055.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà kho 1, nhà kho 2, nhà bảo vệ, nhà rác, nhà văn phòng, nhà xe, nhà điện, nhà bơm, trạm điện.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

Tại thời điểm thẩm định giá, , Saigon PA tiến hành khảo sát và thẩm định giá trị công trình xây dựng trên đất, các công trình có đặc điểm sau:

❖ Nhà kho 1

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1387,5m².
- Kết cấu: Tường gạch + tôn, nền xi măng, cột kèo thép, mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình mới.
 - + Tường còn tốt.
 - + Nền sàn và mái còn khá mới.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	6	1	99	5,94
Khung, cột	13	2	98	12,74
Tường	7,5	3	97	7,275
Nền,sàn	12	3	97	11,64
Kết cấu đỡ mái	9	4	96	8,64
Mái	7	4	96	6,72
Tổng cộng	54,5			52,955
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				97,17%

❖ Nhà kho 2

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 918,8m².
- Kết cấu: Tường gạch + tôn, nền xi măng, cột kèo thép, mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình mới.
 - + Tường còn tốt.
 - + Nền sàn và mái còn khá mới.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	6	1	99	5,94
Khung, cột	13	2	98	12,74
Tường	7,5	3	97	7,275
Nền,sàn	12	3	97	11,64
Kết cấu đỡ mái	9	4	96	8,64
Mái	7	4	96	6,72
Tổng cộng	54,5			52,955
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				97,17%

❖ **Nhà bảo vệ**

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 16m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, bong tróc sơn nhiều chỗ, ẩm mốc.
 - + Nền gạch trầy xước,
 - + Mái có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	49	51	9,18
Nền,sàn	5	50	50	2,5
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	17	51	49	8,33
Tổng cộng	59			29,72
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,37%

❖ **Nhà bơm**

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 20m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền xi măng, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, bong tróc sơn nhiều chỗ, ẩm mốc.
 - + Nền sàn và mái có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	50	50	9
Nền,sàn	5	50	50	2,5
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	17	51	49	8,33
Tổng cộng	59			29,54
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,07%

❖ **Nhà điện**

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 16m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, bong tróc sơn nhiều chỗ, ẩm mốc.
 - + Nền sàn và mái có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	50	50	9
Nền,sàn	5	50	50	2,5
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	17	51	49	8,33
Tổng cộng	59			29,54
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,07%

❖ **Nhà rác**

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 16m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền xi măng, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, bong tróc sơn nhiều chỗ, ẩm mốc.
 - + Nền sàn và mái có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	50	50	9
Nền,sàn	5	50	50	2,5
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	17	51	49	8,33
Tổng cộng	59			29,54
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,07%

❖ **Nhà văn phòng**

- Số tầng: 04
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1011,21m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, nền lát gạch, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình;
 - + Tường một vài chỗ bong tróc sơn;
 - + Nền gạch ít trầy xước;
 - + Mái chưa có dấu hiệu xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	16	30	70	11,2
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	32	68	9,52
Tổng cộng	58			40,72
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,21%

❖ **Nhà xe**

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 100m².
- Kết cấu: nền xi măng, cột kèo thép, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức kém.
 - + Cột kèo trầy xước, một vài chỗ rỉ sét
 - + Mái tôn rỉ sét xuống cấp.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng				-
Khung, cột	5	54	46	2,3
Tường				-
Nền,sàn	15	55	45	6,75
Kết cấu đỡ mái				-
Mái	4	55	45	1,8
Tổng cộng	24			10,85
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				45,21%

❖ **Nhà xưởng 1**

- Số tầng: 02.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 3624m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền xi măng, cột BTCT, kèo thép, mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, một vài chỗ bong tróc, ẩm mốc.
 - + Cột BTCT một vài chỗ bong tróc sơn, kèo thép rỉ sét
 - + Mái đang có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	31	69	6,9
Khung, cột	12	35	65	7,8
Tường	16	35	65	10,4
Nền,sàn	18	35	65	11,7
Kết cấu đỡ mái	5	37	63	3,15
Mái	6	37	63	3,78
Tổng cộng	67			43,73
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,27%

❖ **Nhà xưởng 2**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1762,5m².
- Kết cấu: Tường gạch + tôn, nền xi măng, cột kèo thép, mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường tôn rỉ sét.
 - + Cột kèo thép nhiều chỗ rỉ sét
 - + Mái đang có dấu hiệu xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	6	34	66	3,96
Khung, cột	13	37	63	8,19
Tường	7,5	37	63	4,725
Nền, sàn	12	37	63	7,56
Kết cấu đỡ mái	9	38	62	5,58
Mái	7	38	62	4,34
Tổng cộng	54,5			34,355
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				63,04%

❖ **Trạm điện**

- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 22,42m².
- Kết cấu: Hàng rào sắt, nền bê tông.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường, ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ. Hàng rào sắt đã rỉ sét, nền bê tông đã cũ có dấu hiệu xuống cấp. Saigon PA nhận định chất lượng còn lại của công trình xây dựng ở mức khoảng 45%.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu công nghiệp (căn cứ theo Quyết định 131/UBND-VP ngày 24/01/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một về việc triển khai thực hiện Quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 05/01/2022 của UBND tỉnh Bình Dương và căn cứ theo trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/> và <http://qhksdd.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 nhiều đối với tài sản là đất khu công nghiệp có 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 công nghiệp tập trung nhiều công ty, xí nghiệp hoạt động kinh doanh, tỷ lệ lấp đầy cao, 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ 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.
- Giá thiết đặc biệt: Không có

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

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp

❖ 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 T03/2025	Rao bán T11/2024	Rao bán T02/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	SKK	SKK	SKK	SKK
5	Vị trí	Đường nội bộ Khu Công Nghiệp VSIP II, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN VSIP II, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN VSIP II, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Kim Huy, Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Quy mô diện tích	11496,9m2	20000,0m2	28101,0m2	16400,0m2
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
9	Thời hạn sử dụng đất (năm)	30	31	33	30
10	Giá rao bán (VND)		167.000.000.000	146.000.000.000	140.000.000.000
11	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
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		163.660.000.000	143.080.000.000	133.840.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng + văn phòng	Đất trống	Nhà xưởng + văn phòng
	Diện tích sàn sử dụng		20000,0	0,0	11700,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		61.578.020.000	0	38.409.437.500
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		5.104.000	5.092.000	5.819.000
15	Thông tin tham chiếu		Lê Nhựt 0933.809.264	Anh Chất 0933359968	Lê Nhựt 0933.809.264

❖ **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)		5.104.000	5.092.000	5.819.000
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		5.104.000	5.092.000	5.819.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.104.000	5.092.000	5.819.000
3	Vị trí	Đường nội bộ Khu Công Nghiệp VSIP II, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN VSIP II, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN VSIP II, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Kim Huy, Phường Phú Tân, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.104.000	5.092.000	5.819.000
4	Quy mô diện tích	11496,9m2	20000,0m2	28101,0m2	16400,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,67%	11,07%	3,27%
	Mức điều chỉnh		289.397	563.684	190.281
	Giá trị sau điều chỉnh		5.393.397	5.655.684	6.009.281
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.393.397	5.655.684	6.009.281
6	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.393.397	5.655.684	6.009.281
7	Thời hạn sử dụng đất (năm)	30	31	33	30
	Mức điều chỉnh		-40.579	-121.736	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.352.818	5.533.949	6.009.281
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		5.352.818	5.533.949	6.009.281
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		5.632.016		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	-2%	7%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		5.632.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		329.975	685.420	190.281
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 5,7%	0,0% - 11,1%	0,0% - 3,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		248.818	441.949	190.281

❖ **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 quy mô diện tích, thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 11496,9m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 20000m²; 28101m²; 16400m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5,67%; 11,07%; 3,27% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất còn lại là 30 năm tương đồng với tài sản so sánh 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 có thời hạn sử dụng đất còn lại lần lượt là 31 năm; 33 năm lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 lần lượt khoảng 40.579 VND/m²; 121.736 VND/m²; về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

❖ **Thông nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **5.632.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất khu công nghiệp là: 11.496,9 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 11.496,9 \text{ m}^2 \times 5.632.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{64.750.540.800 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Giá trị công trình xây dựng trên đất				
1	Nhà kho 1	1387,5	97,17%	4.566.144	6.156.229.448
2	Nhà kho 2	918,8	97,17%	4.566.144	4.076.644.048
3	Nhà bảo vệ	16	50,37%	5.083.000	40.964.914
4	Nhà bơm	20	50,07%	3.616.000	36.210.624
5	Nhà điện	16	50,07%	4.715.000	37.772.808
6	Nhà rác	16	50,07%	3.616.000	28.968.499
7	Nhà văn phòng	1011,21	70,21%	9.974.304	7.081.462.007
8	Nhà xe	100	45,21%	867.000	39.197.070
9	Nhà xưởng 1	3624	65,27%	5.355.625	12.668.113.970
10	Nhà xưởng 2	1762,5	63,04%	4.584.133	5.093.338.633
12	Trạm điện	22,42	45,00%	770.333	7.771.890
Giá trị thẩm định làm tròn(VND)					35.266.674.000

Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng, UBND tỉnh Bình Dương và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng, các địa phương lân cận đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và đã bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	11496,9		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp	11496,9	5.632.000	64.750.540.800
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			35.266.674.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				100.017.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 100.017.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm tỷ không trăm mười bảy triệu 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.043/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

Kết quả thẩm định giá 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 đồ 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 đồ 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:

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 Hữu Nam

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



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Nhà kho 1



Nhà kho 1



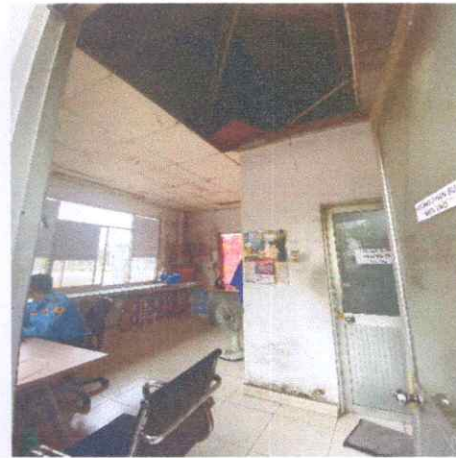
Nhà kho 2



Nhà kho 2



Nhà bảo vệ



Nhà bảo vệ



Nhà bơm



Nhà rác



Nhà điện



Nhà Điện



Nhà văn phòng



Nhà văn phòng



Nhà văn phòng



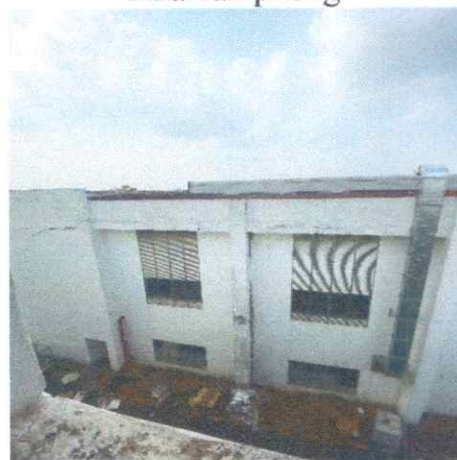
Nhà văn phòng



Nhà văn phòng



Nhà văn phòng



Nhà xưởng 1



Nhà xưởng 1



Nhà xưởng 1



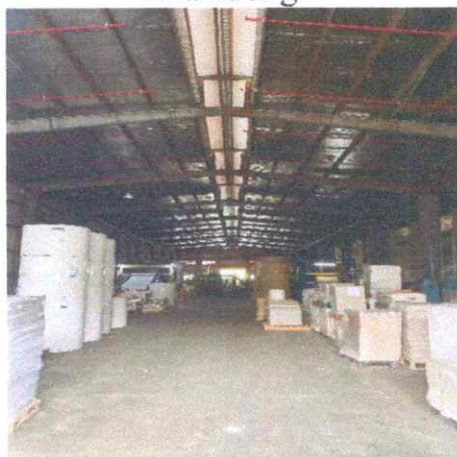
Nhà xưởng 1



Nhà xưởng 2



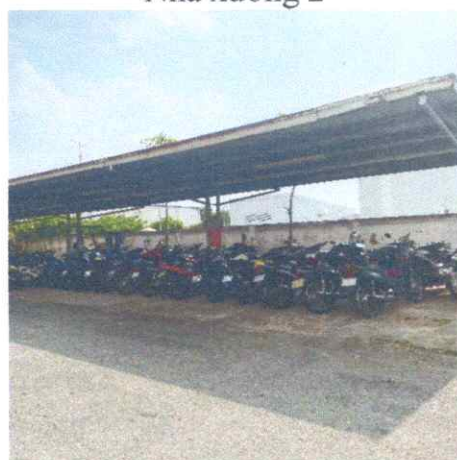
Nhà xưởng 2



Nhà xưởng 2



Nhà xưởng 2



Nhà xe

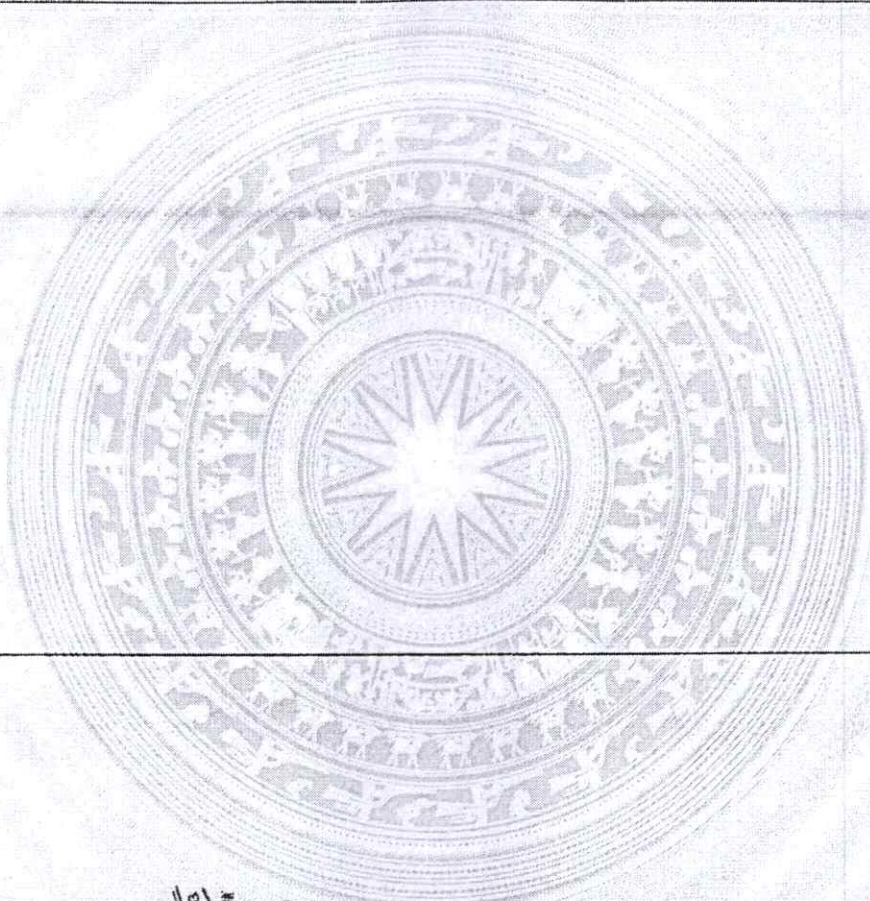


Trạm điện

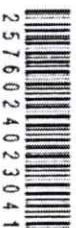
[illegible]

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xiác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

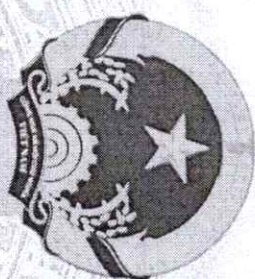


Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
sưng bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2 5 7 6 0 2 4 0 2 3 0 4 1

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



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY TNHH NGUYỄN QUANG HUY

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành
viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 0303709194

Đăng ký lần đầu ngày 15/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 06/01/2023

Do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh
cấp

Địa chỉ trụ sở chính: 27/110 Hồ Văn Huê, phường 09, quận Phú Nhuận, thành phố
Hồ Chí Minh.

DN 573548

hợp
Sơ bộ
Hợp

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 150, tờ bản đồ số: 19
b) Địa chỉ: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 11.496,9m², (bằng chữ: Mười một nghìn bốn trăm chín mươi sáu phẩy chín mốt vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp
e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 30/1/2055
g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp

2. *Nhiã õ: -/-*.

3. Công trình xây dựng khác:

Tên công trình: Nhà kho của Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (m ²) hoặc công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Nhà kho 1	1.387,5	1.387,5	Sở hữu riêng	III	-/-
Nhà kho 2	918,8	918,8	Sở hữu riêng	III	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thuê lại đất trong Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore II.
- Chính nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận (GCNQSDĐ số AL 527639 ngày 04/7/2008).

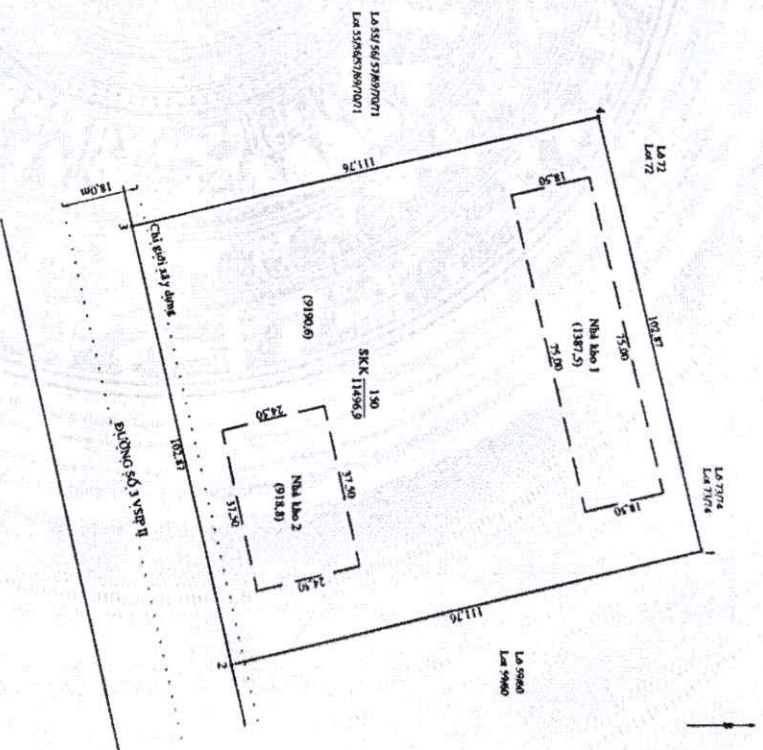
Tỉnh Bình Dương, ngày 05 tháng 9 năm 2024

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BÌNH DƯƠNG
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Chiến Thắng

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 150

Số phát hành GCN: DN 573548

Tờ bản đồ số: 19

Số vào sổ cấp GCN: CT71894

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng - hồ sơ gốc số 197/CN-SHCT ngày 09/12/2008 và số 226/CN-SHCT ngày 09/12/2009) tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (Đ/c: 1 phần tầng trệt (tầng 1), 1 phần tầng 2, tòa nhà Lim, số 9-11 đường Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 01239 (đã xác nhận đăng ký ngày 08/5/2020).	PHÓ GIÁM ĐỐC 05-09-2024  NGUYỄN CHIẾN THẮNG 

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

7 4 7 2 1 2 5 8 4 6 6 3 5 2

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu công trình xây dựng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN GREE

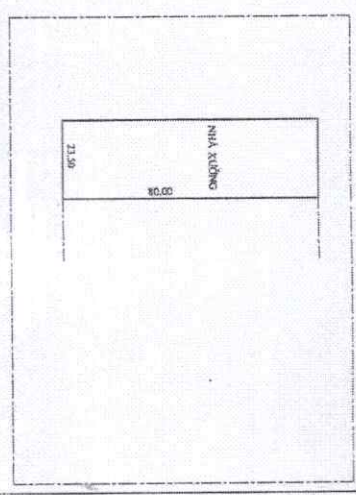
Mục II. Thực trạng công trình xây dựng

I/ Tên công trình: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN GREE
Địa chỉ: 26 đường số 3, KCN VSIP, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Số TT	Hạng mục CT	Cấp CT	Diện tích XD (m ²)	Dĩ sản XD hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Số tầng	Năm XD
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
01	Nhà Xưởng	3	1.762,5		Bct, thép	01	2008
CHỨNG THỰC BÀN SAO DÙNG VỚI BẢN CHÍNH							
Ngày: 24-07-2024							
Số CT: 561148-01-SCT/BS							

2/ Đất có công trình xây dựng:	
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số, ngày, tháng, năm): T 0000 36 /CN/08 ngày 04/4/2008	Đất được giao hoặc thuê: Đất thuê
Thửa đất số: 58	Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm): HD thuê là đất 58 ngày 17/3/2008
Diện tích: 11.496,9 m ²	Thời gian thuê từ ngày tháng năm
Sử dụng riêng: 11.496,9 m ²	đến ngày 30 tháng 11 năm 2055
Sử dụng chung:	

Mục III. Sơ đồ công trình xây dựng



PHÓ GIÁM ĐỐC
Chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Nguyễn Quốc Anh
Hủy, giấy chứng nhận ĐKDN công ty TNHH hai thành viên từ lần mở đầu kinh doanh
(Đ/c: 270/10 Hồ Văn Huệ, phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam) theo hồ sơ số 0577

Mục IV của trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Thủ Dấu Mũi, ngày 09 tháng 12 năm 2029
TM. Ủy ban nhân dân, tỉnh Bình Dương

PHẠM HÒANG HÀ
PHẠM HÒANG HÀ

Hồ sơ gốc số 226/CV-SHCT

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 150

Tờ bản đồ số: 19

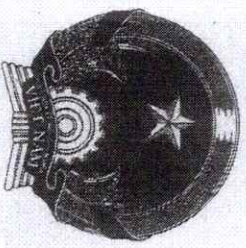
Số phát hành GCN: 74721258460952

Số vào sổ cấp GCN: 226/CN-SHCT

Trong bổ sung này luôn 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
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (ĐVC: 1 phần tầng trệt (tầng 1), 1 phần tầng 2, tòa nhà Lím, số 9-11 đường Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 01239.	PHÓ GIÁM ĐỐC 08.5.2014 <i>Nguyễn Thị Thanh</i>





GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy		Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	(1)
03.5.2019	Nội dung đã đăng ký thể chấp ngày 18/6/2009 có thay đổi tên bên nhận thể chấp thành Ngân hàng mại Trách nhiệm hữu hạn MTV Đại Dương - Chi nhánh Sài Gòn theo hồ sơ số 417/quyển số 01/2019.	 PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Tuyết
03.5.2019	Xóa nội dung đăng ký thể chấp ngày 18/6/2009 theo hồ sơ số 418/quyển số 01/2019.	 PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Tuyết
07.11.2019	Chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Bình Dương Xanh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp: 0312002122, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 30/01/2013 (địa chỉ: 218, Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam) theo Hợp đồng mua bán tài sản lần đầu giá số 16/2012/HĐ-MB-TSDG ngày 29/10/2012. Điều chỉnh nguồn gốc sử dụng đất thành Thuê đất, tiền một lần của Doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp số thửa số thửa mới là thửa 150 từ thửa đồ mới là 19, thửa cũ thửa đất: phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Theo hồ sơ số 1094.	 PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Thị Tuyết

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

- Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chia công trình xây dựng phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
- Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.
- Chủ sở hữu có trách nhiệm:
 - Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận, trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với Công an phường, xã, thị trấn nơi gắn nhà và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc mức IV hết hạn ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

7 4 7 2 1 2 5 8 5 2 0 0 6 6 7

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chỉ số hữu công trình xây dựng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN GREE

Mục II. Thực trạng công trình xây dựng

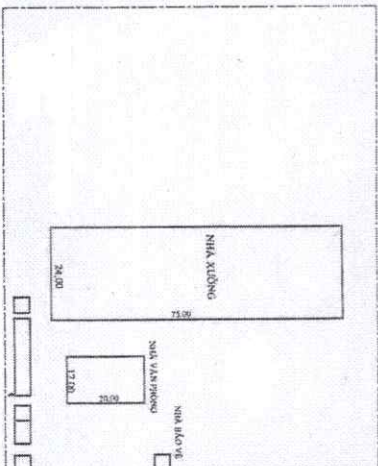
1/ Tên công trình: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐIỆN GREE
Địa chỉ: KCN Việt Nam- Singapore II, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Số TT	Hạng mục CT	Cấp CT	Diện tích XD (m ²)	DT sàn XD hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Số tầng	Năm XD
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
01	Nhà Xưởng	3	1.812	3.624	Bct	02	2007
02	Nhà Văn phòng	3	240	1.011,21	Bct	04	2007
03	Nhà rác	4	16		Bct	01	2007
04	Nhà điện	4	16		Bct	01	2007
05	Nhà bơm	4	20		Bct	01	2007
06	Trạm điện		22,42		sắt		2007
07	Nhà bảo vệ	4	16		Bct	01	2007
08	Nhà xe	4	100		Khung thép	01	2007

2/ Dải có công trình xây dựng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số, ngày, tháng, năm): AL 52/639 ngày 04/4/2008	Đất được giao hoặc thuê: Đất thuê
Thửa đất số: 58	Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm): phụ lục (HD 58) ngày 17/3/2008
Diện tích: 11.496,9 m ²	Thời gian thuê từ ngày tháng năm
Sử dụng riêng: 11.496,9 m ²	đến ngày 30 tháng 11 năm 2055
Sử dụng chung:	

Mục III. Sơ đồ công trình xây dựng



PHÓ GIÁM ĐỐC

Chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy, giấy chứng nhận ĐKDN công ty TNHH hai thành viên trở lên mã số doanh nghiệp: 0303709194, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/04/2011 (Độc: 27/01/10 Hồ Văn Huệ, phường 9, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam) theo hồ sơ số 0577

04/05/2010

Nguyễn Văn Huệ

Mục IV của trang sau là thành phần của giấy chứng nhận này

Thủ Dấu Một, ngày 9 tháng 12 năm 2008

T.M. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương

PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Hoàng Hà

Hồ sơ gốc số 157/CN-SHCT

TRANG BỎ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 150

Tờ bản đồ số: 19

Số phát hành GCN: 747212585200667

Số vào sổ cấp GCN: 197/CN-SHCT

Trang bỏ sung này luôn 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
Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (Đ/c: 1 phân tầng trệt (tầng 1), 1 phân tầng 2, tòa nhà Lm, số 9-11 đường Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 01239/	PHÓ GIÁM ĐỐC Đã 5. 1010 Nguyễn Thị Thuỳ
CHUNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH Ngày: 24-07-2024 Số CT: 55554-07-... \$CT/BS CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ	CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỖ DÁN CHỮ

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng : Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy
- Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.
- Địa điểm thẩm định giá : Thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- Mục đích thẩm định giá : Phục vụ công tác vay vốn

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, ...)

.....

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	26/03/2025	26/03/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	27/03/2025	27/03/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	28/03/2025	28/03/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	29/03/2025	29/03/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	01/04/2025	01/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Hữu Nam
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 16. tháng 03. năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Nguyễn Hữu Nam

Lê Lực Quang



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 14 giờ 06 ngày 27 tháng 03 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

TĐV: Lê Đức Cường

Đỗ lý TĐV: Nguyễn Hữu Nam

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Nguyễn Thị Kim Chi

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:

Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất 150, tờ bản đồ 19, phường Hòa Phú, TP Thủ Đức, M.Đ, tỉnh Bình Dương.

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Diện tích đất: 11.496,9 m²

- Hình thức sử dụng: Rừng

- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp thời hạn đến ngày 30/11/2055

- Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nội bộ khu công nghiệp Visip II tương như lộ 30m (cát), đất Nguyễn Văn Linh khoảng 500m

Stt	Tên tài sản/Hạng mục	Diện tích sàn (m2)	Ghi chú
	Công trình xây dựng		
1	Nhà kho 1	1387,5	Đang sử dụng bình thường

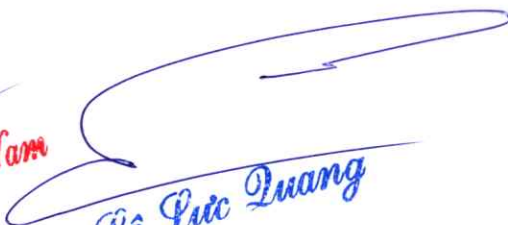
Stt	Tên tài sản/Hạng mục	Diện tích sàn (m2)	Ghi chú
2	Nhà kho 2	918,8	Đang sử dụng bình thường
3	Nhà bảo vệ	16	
4	Nhà bơm	20	
5	Nhà điện	16	
6	Nhà rác	16	
7	Nhà văn phòng	1011,21	
8	Nhà xe	100	
9	Nhà xưởng 1	3624	
10	Nhà xưởng 2	1762,5	
11	Trạm điện	22,42	

.....
.....
.....
Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...16... 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 Hữu Nam

Lê Lực Quang


Nguyễn Thị Kim Ch

TP.HCM, 09 giờ 00 ngày 04 tháng 09 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Trợ lý thẩm định: Nguyễn Hữu Nam

Thẩm định viên: Lê Đức Quang Phòng/ban: Thẩm định nghiệp vụ 1

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số: HS-03/25-025 ngày(thụ lý) 06/03/2025

Tài sản thẩm định: giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, phường Hòa Phú TP.Thủ Đức, MDT, B.D

Khách hàng: Công ty TNHH Nguyễn Quang Huy

Mục đích thẩm định: phục vụ công tác vay vốn Thời điểm thẩm định: 7/03/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 7/03 - 2025

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung:

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: phương pháp so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 100.017.000.000 đ

Giá chưa bao gồm:

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định

☐

Cần bổ sung quy trình

☐

Nội dung bổ sung :

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý:

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định:

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản:

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

.....

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là

5. Ý kiến khác (nếu có):

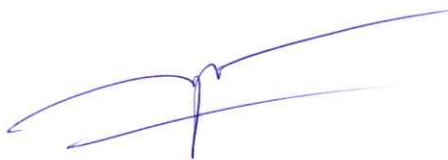
Thẩm định viên

Kiểm soát viên



Lê Đức Quang

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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

Phiếu số. 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phước Phú, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

Tên người được điều tra: LS Nhứt + 0933 809 264

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: rao bán TO 3/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 147.127.000.000 đ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 4277 000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: websites + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 20.000 m² m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: KCN VSIP II

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: đất khu công nghiệp

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+ Điều kiện về cấp điện: Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt

+ Hạ tầng không gian: Tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt

+ Hạ tầng môi trường: Tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: 2056

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: 2000.....m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Nhà xưởng + văn phòng.....
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: 20000 m².....
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

TP. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Quốc Tuấn


Lê Đức Quang



Tìm là thấy

Đăng là bán

Đủ ở nơi đâu

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng ni

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MỚI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GÓP Ý

XEM THÊM

Trang chủ | [Cần bán](#) | [Bán nhà xưởng](#) | [Bán nhà xưởng Bình Dương](#) | [Bán nhà xưởng Thủ Dầu Một](#)
[Bán nhà xưởng Hòa Phú](#) | [Bán nhà xưởng Đường D1](#)

Bán Nhà Xưởng trong KCN Vsp2, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.

Ngày đăng: 31/03/2025

Bán Nhà Xưởng Sản xuất trong KCN Vsp2, TP. Thủ Dầu Một, Bình Dương.

DT đất: 2 ha (20.000m2)

DT Sàn Nhà Xưởng : 19.000m2. (Xưởng Tầng)

Văn phòng và nhà ăn 1000m2.

Đất KCN trả tiền 1 lần đến 2056.

Phù hợp sản xuất, đầu tư cho thuê.

Pháp lý đầy đủ, Sổ hồng riêng, có hoàn công. PCCC tự động. Văn phòng riêng.

Giá bán 6,7 triệu USD.

HTCN : Bán tài sản.

Liên hệ mr Nhựt xem Xưởng trực tiếp và Gặp Chủ đầu tư .

Trân trọng.

Giá: 167 tỷ

Diện tích: 20.000 m²

Địa chỉ tài sản: Đường D1, Phường Hòa Phú, Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương

Các thông tin khác

Mã tin	15414073	Hướng	Bắc	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	20m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Kho, xưởng	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	---	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh**Thông tin liên hệ****Lê Nhựt****0933.809.264**

Được đánh giá:

[Xem thêm 109 tin khác của thành viên này.](#)**Tìm kiếm nhà đất**

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán

Kho, xưởng

Bình Dương

Thành phố Thủ Dầu Một

----- Diện tích -----

----- Giá -----

----- Hướng -----

Tìm nhanh

Tìm kiếm nâng cao

Bán kho xưởng tại Bình Dương[Bán nhà xưởng Thành phố Thủ Dầu Một](#)[Bán nhà xưởng Thành phố Thuận An](#)[Bán nhà xưởng Thành phố Dĩ An](#)[Bán nhà xưởng Thành phố Bến Cát](#)[Bán nhà xưởng Huyện Phú Giáo](#)[Bán nhà xưởng Huyện Dầu Tiếng](#)[Bán nhà xưởng Thành phố Tân Uyên](#)[Bán nhà xưởng Huyện Bàu Bàng](#)[Bán nhà xưởng Huyện Bắc Tân Uyên](#)

NEW Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyễn - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Anh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alanhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006 Trợ giúp - hướng dẫn
Phan anh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

☐ Tài sản đã bán/cho thuê

☐ Tin không có thật

☐ Nội dung không đúng với thực tế

☐ Giá không đúng

☐ Không liên lạc được

☐ Địa chỉ bất động sản không đúng

☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:

Số ngày

Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

536

Gửi phản ánh

Có thể bạn muốn xem:

Bán nhà xưởng Bình Dương

Bán nhà xưởng Thành phố Thủ Dầu Một

Bán nhà xưởng Phường Hòa Phú

Bán nhà xưởng Đường D1

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "**Cần bán kho, xưởng Thành phố Thủ Dầu Một, Bình Dương**". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật



QL 13 TT TM Thủ Dầu 1 Bình Dương

Dòng Tiền 100tr/th 1500m2 Giá 136

Giá: 136 tỷ

1m

DT: 1.435 m²

Thành phố Thủ Dầu Một

NHÀ ĐẤT BÁN	NHÀ ĐẤT CHO THUÊ	LIÊN KẾT	ALO NHÀ ĐẤT
Nhà bán	Nhà cho thuê	tin dai binh duong	Mua bán nhà đất
Bất thu bán	Văn phòng cho thuê	Alanhadat.com.vn	Quy định đăng tin
Cần hộ bán	Phòng trọ cho thuê		Quy chế hoạt động
Nhà hàng bán	Cán hộ cho thuê		Bản mặt thông tin
Đất nền bán	Cho thuê kho, xưởng		Bảng giá

Hỗ trợ khách hàng

(0254) 3890 425

0857.002.002

0762.003.003

Email liên hệ: contact@alanhadat.com.vn

Copyright © 2015 - 2024 Alanhadat.com.vn. All rights reserved.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TRẦN GIA

Khu phố 4, Phường Hắc Dịch, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Điện thoại: (0254) 3890 425 | Email: contact@alanhadat.com.vn

Alanhadat.com.vn giữ bản quyền website này. Việc sao chép một phần hoặc toàn bộ mà không được sự đồng ý bằng văn bản là vi phạm pháp luật.



ĐÃ ĐĂNG KÝ

BỘ CÔNG THƯƠNG

<https://alanhadat.com.vn/ban-nha-xuong-trong-kcn-vsip2-tp-thu-dau-mot-binh-duong--15414073.html>

2

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): phường Hiệp Phú, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra: Anh Chốt + 09 333 599 68

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Đầu năm T11/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 124.100.000.000 đ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 4.416.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: websites + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 28.101 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường nội bộ KCN VSIP II

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☒.

- Mục đích sử dụng đất: tất khu công nghiệp

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+ Điều kiện về cấp điện: Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt

+ Hạ tầng không gian: Tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt

+ Hạ tầng môi trường: Tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: 2058

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

TPHCM, ngày 29 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Hữu Nghĩa


Lê Lực Quang



Tìm theo khu vực, dự án, địa điểm...

Tìm kiếm

ĐĂNG TIN MIỄN

NHÀ ĐẤT BÁN

DỰ ÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

TUYỂN DỤNG

CẦN MUA-CẦN THUÊ

NẠP XU - ƯU ĐÃI

Tư vấn trực

-37%

94.900.000đ

250.000.000đ

2.490.000đ

10.700.000đ

2.4

Sân Deal Túi Hiệu Upto 50%
VuaHangHieu.com

Bán đất > Bán đất tại Bình Dương > Bán đất tại Thủ Dầu Một

Bán Đất 28101M2 Ngay Kcn Visip 2 - Kế Bên Trung Tâm Tp Mới - 09

Hòa Phú, Thủ Dầu Một, Bình Dương
Bảo cáo sai nội dung hoặc yêu cầu xóa tin

Mức giá Diện tích Mã tin Ngày đăng
146 tỷ 28101 m² 31569516 29/11/2024

THÔNG TIN CHI TIẾT

Kính gửi Quý khách hàng.

BÁN ĐẤT [HÒA PHÚ, THỦ DẦU MỘT, BÌNH DƯƠNG]
MẶT TIỀN SỐ 9 VISIP 2

1: THÔNG TIN TÀI SẢN

- Diện tích đất: 28.101 m² (mặt tiền tới 114m)
- Mục đích sử dụng: Đất sản xuất phi nông nghiệp
- Thời hạn sử dụng: 22/10/2058
- Chủ trương: Đồ gỗ gia dụng
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất Nhà chung cư

2: GIÁ BÁN = 146 tỷ - tỷ

3: VỊ TRÍ ĐỊA LÝ

- Nằm mặt tiền đường số 9 visip 2, sát bên đường DÂN CHỦ
- Cách trung tâm TP Bình Dương chỉ 3km

Rất phù hợp cho đơn vị mở Doanh nghiệp

Mọi chi tiết liên hệ

09888.16.700 (zalo) hoặc 0933.35.9968 (Zalo, viber) Mr Chất Pv

ĐẶC ĐIỂM NỔI BẬT

Diện tích : 28.101 m²

Mặt tiền : 114m

Mr Chất Pv

☎ 0933359 *** Hiện số

✉ phamlelamanh.tsth@gmail

Yêu cầu liên hệ lại

TÌM KIẾM BẤT ĐỘNG SẢN

Bán đất

Bình Dương

Thủ Dầu Một

Phường xã

Tất cả mức giá

Tìm kiếm

Đặt lại

CÓ THỂ BẠN QUAN TÂM

- Bán nhà riêng tại Phường Đại Kim
- Bán nhà riêng tại Phường Tân Hưng
- Bán đất tại Phường Hòa Thọ Đông
- Bán nhà riêng tại Phường Bưởi
- Cho thuê kho
- Bán đất tại Phường Khai Quang



Hướng nhà : Nhà chung cư

KXD

Pháp lý :

Sổ đỏ/ Sổ hồng



Bán đất tại Bình Dương

Bán đất tại Thủ Dầu Một

Bán đất tại Phú Hòa

- Bán nhà riêng tại Xã Tương Bình Hiệp
- Bán nhà riêng tại Xã Chánh Mỹ
- Bán nhà riêng tại Phường Hoàng Văn Thụ
- Bán nhà riêng tại Phường 8
- Bán nhà riêng tại Phường Bạch Mai
- Cho thuê căn hộ chung cư Vinhomes Ocean Park tại Xã Dương Xá
- Bán kho
- Bán đất tại Thủ Dầu Một

NHÀ ĐẤT BÁN

- Bình Dương(12154)
- Đà Nẵng(11018)
- Đồng Nai(897)
- Thái Bình(301)
- Thanh Hóa(330)
- Hòa Bình(1241)
- Lào Cai(878)
- Cần Thơ(436)
- Phú thọ(379)
- Vĩnh Long(893)
- Hải Dương(208)
- Bắc Giang(226)
- Tiền Giang(817)
- Khánh Hòa(376)
- Bà Rịa Vũng Tàu(3690)

Có thể bạn quan tâm

Đất Đs 13 - Tđc Định Hoà - P. Hoà Phú - Tp. Thủ Dầu Một - Bđ Diện Tích 10m X 27m Full...
7.29 tỷ 270 m²
Đường Số 13, Phường Hòa Phú, Thủ Dầu Một, Bình Dương
1 giờ 33 phút trước

Bán Đất Thổ Cư Nguyễn Thị Minh Khai 1 Séc, Thủ Dầu Một, Bình Dương, 102m2, Shr, Lh...
Liên hệ 102 m²
Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Phú Hòa, Thủ Dầu Một, Bình Dương
Hôm qua

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

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

Phiếu số.3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): phường Phú Tân, TP Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh

Tên người được điều tra: 6 Nhut + 0933.809.269

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: Khoản 1.2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 112.000.000.000 đ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc 4.487.000 đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: website + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 16.400 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường nội bộ KCN Kim Huy

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Tốt khu công nghiệp

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 30 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+ Điều kiện về cấp điện: Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Tốt

+ Hạ tầng không gian: Tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: Tốt

+ Hạ tầng môi trường: Tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: 2055

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Nhà xưởng 1 tầng phòng
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: 11700 m²
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

TP HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Hữu Nam


Lê Đức Quang



Bán / Bình Dương / Thủ Dầu Một / Kho, nhà xưởng tại phường Phú Tân

Bán nhà xưởng trong KCN Kim Huy, tỉnh Bình Dương đất 1,65ha, xưởng 11.000m2) sổ hoàn công

Phường Phú Tân, Thủ Dầu Một, Bình Dương

Mức giá
140 tỷ
8.54 triệu/m²

Diện tích

16.400 m²



Phản hồi

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

Thông tin mô tả

Bán xưởng đầu tư trong KCN Kim Huy TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Tổng diện tích đất trên sổ: 16.400m². (Đất SKK trả tiền 1 lần còn hạn sử dụng đến 2055.

- Diện tích nhà xưởng: 11.000m². Gồm 2 phân xưởng.

- Khuôn viên riêng độc lập, nhà xưởng cao đạt tiêu chuẩn làm hàng Xuất Khẩu.

- Văn phòng hơn 700m², nhà ăn, nhà xe, bảo vệ. Đường nhựa rộng 20m.

- Pháp lý sổ hồng riêng, xưởng có hoàn công đầy đủ.

- Hệ thống PCCC tự động.

- Trạm điện 1000kva.

- Hạ tầng chuẩn KCN xanh - sạch, - đẹp.

- Hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư nước ngoài FDI.

Vị trí cách TP HCM 30km, Cảng Cát Lái 35km. Giao thông thuận lợi Kết nối vùng.

Giá bán đúng 140 tỷ.

Đang cho thuê gần 1,1 tỷ/tháng. (Hợp đồng 10 năm).

Quý Khách cần mua đầu tư liên hệ mr Nhựt: 0933 809 *** . (Giáp Chủ) đặt lịch để xem xưởng trực tiếp và gặp chủ ạ.

Trân trọng.

Đặc điểm bất động sản

Lê Nhựt

Xem thêm 14 tin khác

Đường vào22 m

Pháp lýSố đỏ/ Sổ hồng

Chat qua Zalo

0933 809 *** · Hiện số

lãi suất vay

từ 3,5% /năm

Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng

Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản

Tìm hiểu thêm

Xem trên bản đồ

Lê Nhựt

Xem thêm 14 tin khác

Xem trang cá nhân

Tìm kiếm theo từ khóa

Nhà xưởng Phú Tân Thủ Dầu Một

Nhà xưởng Thủ Dầu Một Bình Dương

Nhà xưởng Bình Dương

Nhà xưởng Hòa Phú Thủ Dầu Một

Nhà xưởng Phú Hòa Thủ Dầu Một

Ngày đăngNgày hết hạnLoại tinMã tin

26/02/202508/03/2025Tin thường41206805

Bất động sản dành cho bạn

<

>

https://batdongsan.com.vn/ban-kho-nha-xuong-phuoc-phu-tan/ban-trong-kcn-binh-duong-gan-tt-thanh-pho-moi-11-000m2-so-hoan-cong-pr41206805

2



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 5 / Nhà mặt phố tại đường Võ Văn Kiệt

GIẢM 15 TỶ ! Mặt tiền VÕ VĂN KIỆT Q5 - DT ngang 16x14m - 4 Tầng - HDT 120tr/th - Giá 74.9 tỷ TL

Đường Võ Văn Kiệt, Phường 10, Quận 5, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích

74,9 tỷ 224 m²

~334,38 triệu/m² Mặt tiền 16 m



5,8% Giá tại khu vực này đã tăng trong 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Chính chủ Giảm 15 tỷ

Bán nhà mặt tiền Võ Văn Kiệt, Phường 10, Quận 5

- Diện tích : 16 x 14m

- Kết cấu : 1 trệt 3 lầu

- Hợp Đồng thuê : 120 triệu/tháng

- Khuông đất hiếm ngang lớn , không còn sản phẩm so sánh

- Giá bán 74,9 tỷ

liên hệ : 0911 202 004 Sao chép Huỳnh Điền

Đặc điểm bất động sản

Ⓞ Mức giá 74,9 tỷ

🏠 Mặt tiền 16 m

🏠 Diện tích 224 m²

📏 Phân lô CĐT / CĐT hàng

🏠 Số tầng 4 tầng

📧 Nội thất đầy đủ

📍 Liệt kê giá bán nhà mặt phố tại phường 10, Quận 5

📞 0911 202 004 · Sao chép



Huỳnh Diễm
Xem thêm 193 tin khác

1 năm 2 năm 5 năm

Chat qua Zalo

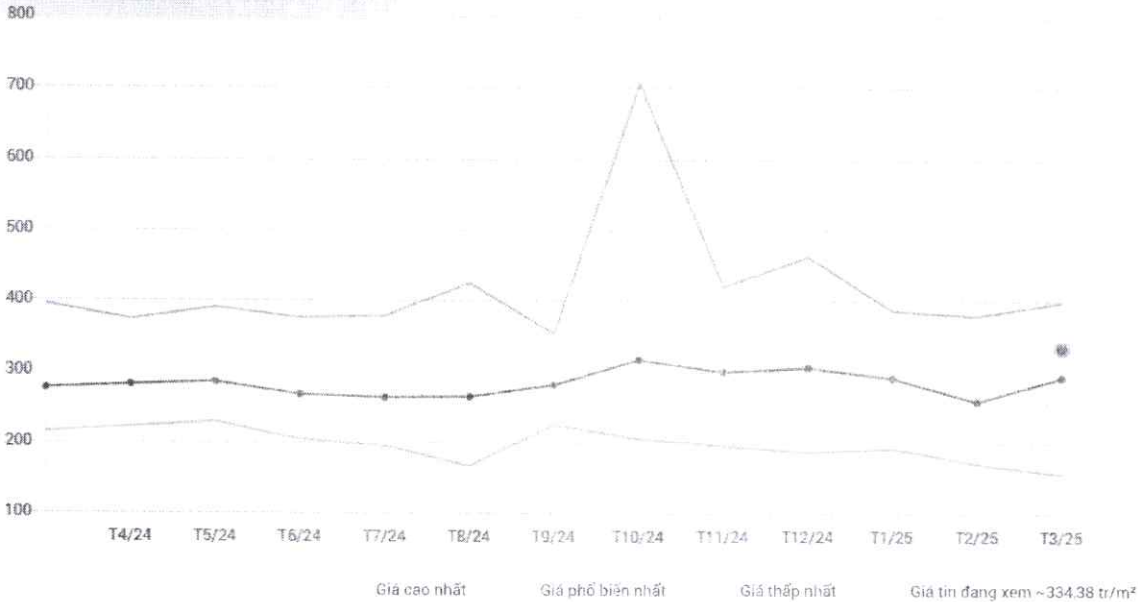
0911 202 004 - Sao chép

● **5,8%**

Giá bán đã tăng trong 1 năm qua (T3/24 - T3/25)

● **19,1%**

Giá hiện tại thấp hơn đỉnh
362 tr/m² vào T3/21



So sánh giá khu vực lân cận

Trong Quận 5

Phường 10 Đang xem

Phường 11

Phường 15

Phường 14

Phường 12

Giá bán phổ biến nhất
Q1/21

283 tr/m² 14 tin bán >

291 tr/m² 18 tin bán >

294 tr/m² 13 tin bán >

304 tr/m² 6 tin bán >

325 tr/m² 27 tin bán >

Xem thêm ▾

ⓘ Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.



0911 202 004 - Sao chép

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.043/25/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 27 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY TNHH NGUYỄN QUANG HUY

Địa chỉ : 270/10 Hồ Văn Huê, Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh.

Mã số thuế : 0303709194

Đại diện : Ông Nguyễn Quang Huy 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:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19, địa chỉ phường Hoà Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
- 2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số DN573548, có số vào sổ cấp GCN CT71894 do Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Bình Dương cấp ngày 05 tháng 9 năm 2024.
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có số phát hành GCN 747212585200667, hồ sơ gốc số 197/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2008.
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có số phát hành GCN 747212584600952, hồ sơ gốc số 226/CN-SHCT do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 09 tháng 12 năm 2009.
- 3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **20.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng)

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

2. Tiến độ thanh toán:

– Đợt 1: Tạm ứng 5.000.000 VNĐ khi đi khảo sát tài sản

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

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG



1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.
2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:
 - Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.
3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN QUANG HUY

ĐẠI DIỆN BÊN B
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THỊ DIỆU VI