

☞ **Số chứng thư:** 12/2025/A.177 (**Số hợp đồng:** A.188/25/SaigonPA/HĐ)

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Ba Huân

☞ **Địa chỉ:** Số 22 Đường Nguyễn Đình Chi, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

☞ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất.

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 546, tờ bản đồ số 10, xã Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên (nay là Phường Vĩnh Tân, Tp. Tân Uyên), tỉnh Bình Dương

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 19/09/2025.

Số: 012/2025/A.177

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.188/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.177 ngày 19/09/2025 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.177 ngày 19/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN
- Địa chỉ : Số 22 Nguyễn Đình Chi, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 546, tờ bản đồ 10, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 16/09/2025.

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. 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.
- Đối với những công trình xây dựng trên đất cần thẩm định chưa được chứng nhận quyền sở hữu, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng này trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.
- Giá thiết đặc biệt: Giá trị quyền sử dụng đất có xem xét đến lợi thế trong điều kiện giả định chủ tài sản được Nhà nước cho phép gia hạn, tiếp tục sử dụng đất trong tương lai. Nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền sử dụng đất được ước tính dựa trên quy định về thời hạn sử dụng và giá đất theo Bảng giá đất quy định bởi UBND Tỉnh Bình Dương (cũ) còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá.



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	Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 546, tờ bản đồ 10, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ	176.070	2.582.000	454.612.740.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ	4.632	2.582.000	11.959.824.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			99.257.455.514
Tổng giá trị (VND)				565.830.019.514

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 565.830.020.000 VND.

Bảng chữ: Năm trăm sáu mươi lăm tỷ tám trăm ba mươi triệu không trăm hai mươi ngàn 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.188/25/SaigonPA/HĐ và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá. 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.

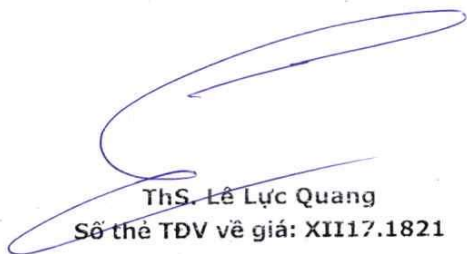
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng 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 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.
- 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 quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành 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.
- 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

**TUO. CTHTĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV**


Nguyễn Hữu Nam


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


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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025

BÁO CÁO 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 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 4 ngày 27/06/2025.
- 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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: CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN
- Địa chỉ : Số 22 Nguyễn Đình Chi, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 546, tờ bản đồ 10, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM).

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 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/09/2025.

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.

- Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND, ngày 20/12/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về Quy định về điều chỉnh Bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.
- Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Bình Dương về 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.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- 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.188/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617414, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617415, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617416, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014.
- Giấy phép xây dựng số 2075/GPXD do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 21/11/2018.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 546, tờ bản đồ số 10, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM).

3.1.1. Vị trí

- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường ĐT742 (đường nhựa rộng khoảng 10 m chưa bao gồm lề đường), tài sản cách đường HL410 khoảng 400m, tài sản cách Chợ Vĩnh Tân khoảng 1,2 km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận là 180.702 m². Trong đó,
 - + Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất: 176.070 m² (căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014).
 - + Diện tích nằm trong hành lang an toàn đường bộ 4.632 m² chỉ cho phép khai thác, sử dụng mang tính tạm thời (căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014).

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC).
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 22/05/2027.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được giảm 50% tiền sử dụng đất.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, trên đất có công trình xây dựng.

3.2. Công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 546, tờ bản đồ số 10, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM).

- Căn cứ hiện trạng thực tế và các giấy tờ pháp lý do khách hàng cung cấp, công trình xây dựng trên đất bao gồm các hạng mục sau:

3.2.1. Văn phòng điều hành

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 316 m².
 - + Diện tích sàn: 632 m².
 - + Cấu trúc: Nhà 1 trệt 1 lầu
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột bê tông cốt thép (BTCT); tường xây gạch dày 20cm, tường bao dày 10cm, sơn nước; nền lát gạch ceramic; trần thạch cao, mái tôn. Cầu thang dạng bàn BTCT, mặt bậc ốp đá granite, lan can + tay vịn gỗ.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình còn khá, tường một vài chỗ bong tróc, ẩm mốc, nền sàn ít trầy xước, mái ở mức khá.

3.2.2. Văn phòng, căn tin

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 552 m².
 - + Diện tích sàn: 1.104 m².
 - + Cấu trúc: Nhà 1 trệt 1 lầu
 - + Kết cấu chính:
 - Tầng trệt: Căn tin. Móng, khung, cột BTCT; tường bao xây gạch dày 20cm, cao khoảng 1m; nền lát gạch ceramic; trần tôn.
 - Tầng 1: Văn phòng. Nền lát gạch ceramic, tường xây gạch dày 10cm, mặt ngoài ốp tôn; trần la phong, mái lợp tôn.
 - + Cầu thang dạng bàn BTCT, mặt bậc ốp đá granite, lan can + tay vịn sắt.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, nền sàn ít trầy xước, mái ở mức trung bình.

3.2.3. Trại gà đẻ thương phẩm (10 trại)

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Tổng diện tích xây dựng: 17.202 m².
 - + Diện tích sàn: 17.202 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT, kết hợp cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn. 10 trại có kết cấu tương tự nhau.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ bong tróc, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.4. Trại gà giồng (03 trại)

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Tổng diện tích xây dựng: 5.307 m².
 - + Diện tích sàn: 5.307 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT, kết hợp cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông trắng vừa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn. 03 trại có kết cấu tương tự nhau.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ bong tróc, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.5. Trại gà đẻ thương phẩm (07 trại)

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Tổng diện tích xây dựng: 12.383 m².
 - + Diện tích sàn: 12.383 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT, kết hợp cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông trắng vừa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn. 07 trại có kết cấu tương tự nhau.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ bong tróc, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.6. Nhà kho trứng

- Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617415, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 507 m².
 - + Diện tích sàn: 507 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch dày 10 cm, sơn nước; nền lát gạch men; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ bong tróc, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.7. Xưởng chế biến cám

- Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617415, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 2.776 m².
 - + Diện tích sàn: 2.776 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT, kết hợp cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông trắng vừa xi măng; vì kèo + xà gỗ thép, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.8. Nhà sản xuất thức ăn chăn nuôi mở rộng

- Căn cứ theo Giấy phép xây dựng số 2075/GPXD do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 21/11/2018:
 - + Diện tích xây dựng: 2.996,4 m².
 - + Diện tích sàn: 2.996,4 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt + 1 phần lầu.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT, kết hợp cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ thép, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.9. Nhà xử lý phân gà

- Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617415, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 1.518 m².
 - + Diện tích sàn: 1.518 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng BTCT; khung, cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ thép, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình kém, cột rỉ sét, tường bao che tôn rỉ sét, mái rỉ sét nhiều.

3.2.10. Nhà máy ấp trứng

- Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617415, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06928 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 1.117 m².
 - + Diện tích sàn: 1.117 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT, kết hợp cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ bong tróc, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.11. Nhà ở công nhân

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617416, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 552 m².
 - + Diện tích sàn: 552 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch dày 10 cm, sơn nước; nền lát gạch ceramic; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, mái ở mức trung bình.

3.2.16. Đài lọc nước

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617414, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 45 m².
 - + Diện tích sàn: 45 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, cột rỉ sét nhiều, tường ẩm mốc bong tróc sơn.

3.2.17. Trại gà hậu bị (02 trại)

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617414, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Tổng diện tích xây dựng: 3.538 m².
 - + Tổng diện tích sàn: 3.538 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn. 02 trại có kết cấu tương tự nhau.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ bong tróc, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.18. Nhà che máy phát điện

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617414, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 73 m².
 - + Diện tích sàn: 73 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: khung + cột sắt; tường gạch + tôn; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường và mái ở mức trung bình.

3.2.19. Nhà ở công nhân 2

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 1.041 m².
 - + Diện tích sàn: 1,041 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch dày 10cm, sơn nước; nền lát gạch ceramic; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, mái ở mức trung bình.

3.2.20. Kho vật tư

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 267 m².
 - + Diện tích sàn: 267 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng BTCT; khung, cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ ẩm mốc bong tróc, nền sàn một vài chỗ trầy xước, mái ở mức trung bình.

3.2.21. Nhà xử lý nước thải

- Căn cứ theo Giấy phép xây dựng số 2075/GPXD do UBND thị xã Tân Uyên cấp ngày 21/11/2018:
 - + Diện tích xây dựng: 65 m².
 - + Diện tích sàn: 65 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn; một phần chỉ xây tường gạch, không lợp mái.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ ẩm mốc bong tróc.

3.2.22. Nhà xử lý rác thải

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 19,1 m².
 - + Diện tích sàn: 19,1 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường nhiều chỗ ẩm mốc bong tróc, mái ở mức trung bình.

3.2.23. Nhà bảo vệ 2

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 52,4 m².
 - + Diện tích sàn: 52,4 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch dày 10cm, sơn nước; nền lát gạch ceramic; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc, nền sàn và mái ở mức trung bình.

3.2.24. Nhà bảo vệ 4

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 40 m².
 - + Diện tích sàn: 40 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch; nền lát gạch ceramic; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp ngói.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc, nền sàn và mái ở mức trung bình.

3.2.25. Nhà sản xuất phân hữu cơ

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617411, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 2.211 m².
 - + Diện tích sàn: 2.211 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng BTCT; khung, cột thép; tường xây gạch + tôn; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ thép, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình kém, cột rỉ sét, tường bao che tôn rỉ sét, mái tôn rỉ sét nhiều.

3.2.26. Nhà xưởng sản xuất, kỹ thuật

- Cấu trúc: Nhà trệt
- Kết cấu chính: Móng BTCT; khung, cột thép; tường xây gạch + lưới B40; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ thép, mái lợp tôn.
- Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, công trình đang để trống, tổng quan công trình đã cũ, có dấu hiệu xuống cấp. Theo giấy phép xây dựng, nhà xưởng sản xuất kỹ thuật gồm 4 CTXD giống nhau; thực tế theo hướng dẫn của khách hàng chỉ có 1 CTXD, diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn GPXD, nhà xưởng chưa được hoàn công nên Tổ thẩm định không tính giá trị công trình nhà xưởng sản xuất, kỹ thuật.

3.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất giao thông và đất công nghiệp (theo Quyết định số 4298/QĐ-UBND ngày 05/09/2014 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch nông thôn mới xã Vĩnh Tân tỷ lệ 1/10000 trên trang thông tin quy hoạch xây dựng tỉnh Bình Dương và Giấy chứng nhận (<https://quyhoachxaydung.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 hạn chế đối với tài sản là đất sản xuất kinh doanh có quy mô diện tích lớn cùng vị trí.
- 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.

3.2.12. Phòng sát trùng phương tiện vận chuyển

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617416, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 51 m².
 - + Diện tích sàn: 51 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; chỉ gồm 02 tường song song, xây gạch dày 20 cm; nền bê tông tráng vữa xi măng; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, ẩm mốc, mái ở mức trung bình.

3.2.13. Phòng sát trùng nhân viên

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617416, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 286 m².
 - + Diện tích sàn: 286 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch dày 10cm + tôn, sơn nước; nền lát gạch ceramic; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp tôn.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bị bong tróc sơn, mái ở mức trung bình.

3.2.14. Nhà đốt xác gà chết

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617416, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 144 m².
 - + Diện tích sàn: 144 m².
 - + Cấu trúc: Nhà tạm.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch; mái BTCT.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình kém, tường ẩm mốc bong tróc sơn.

3.2.15. Nhà bảo vệ

- Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 617414, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT06930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014:
 - + Diện tích xây dựng: 16 m².
 - + Diện tích sàn: 16 m².
 - + Cấu trúc: Nhà trệt.
 - + Kết cấu chính: Móng, khung, cột BTCT; tường xây gạch; nền lát gạch ceramic; vì kèo + xà gỗ sắt, mái lợp ngói.
 - + Hiện trạng: Tổng thể tổng quan công trình trung bình, tường một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc, nền sàn và mái ở mức trung bình.

- 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 của các tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông; hoạt động chủ yếu hoạt động sản xuất công nghiệp; thu nhập bình quân đầu trung bình.
- 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.
- Đối với những công trình xây dựng trên đất cần thẩm định chưa được chứng nhận quyền sở hữu, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng này trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.
- Giả thiết đặc biệt: Giá trị quyền sử dụng đất có xem xét đến lợi thế trong điều kiện giả định chủ tài sản được Nhà nước cho phép gia hạn, tiếp tục sử dụng đất trong tương lai. Nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền sử dụng đất được ước tính dựa trên quy định về thời hạn sử dụng và giá đất theo Bảng giá đất quy định bởi UBND Tỉnh Bình Dương (cũ) còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá.

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: 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 cơ sở sản xuất kinh doanh

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T09/2025	Rao bán T09/2025	Rao bán T09/2025
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	SKC	NTS + CLN	ODT+SKC	ODT+SKC+HNK
5	Vị trí	Mặt tiền đường ĐT 742, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM)	Mặt tiền đường ĐT 742, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Tp. HCM)	Hẻm đường ĐT 742, phường Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM), cách ĐT 742 khoảng 1,2km	Hẻm đường ĐT 742, phường Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM), cách ĐT 742 khoảng 1,2km
6	Quy mô diện tích	180702,0m ²	15219,3m ²	18218,9m ²	12671,0m ²
6.1	Diện tích đất ODT			300,0m ²	300,0m ²
6.2	Diện tích đất SKC			17918,9m ²	11514,1m ²
6.3	Diện tích đất CLN		12438,2m ²		856,9m ²
6.4	Diện tích đất NTS		2781,1m ²		
6.5	Diện tích đất CHN				856,9m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
8	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
9	Giá rao bán (VND)		62.000.000.000	67.409.930.000	48.149.800.000
10	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		52.297.000.000	53.927.944.000	38.519.840.000
12	Hiện trạng		Đất trồng cây cao su	Đất trống	Đất trống
	Giá trị cây trồng trên đất(VND)		255.572.000	0	0
13	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		8.809.140.346	320.791.779	160.599.405
14	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	2	30	27	27
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.998.000	2.942.000	3.027.000
16	Thông tin tham chiếu		Võ Kim Lân 0939510208	Anh Quyết 0975960986	Anh Quyết 0975960986

❖ **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)		3.998.000	2.942.000	3.027.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.998.000	2.942.000	3.027.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.998.000	2.942.000	3.027.000
3	Vị trí	Mặt tiền đường ĐT 742, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình	Mặt tiền đường ĐT 742, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh	Hẻm đường ĐT 742, phường Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường	Hẻm đường ĐT 742, phường Vĩnh Tân, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân,

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM)	Bình Dương (nay là phường Bình Cơ, Tp. HCM)	Vĩnh Tân, Tp. HCM), cách ĐT 742 khoảng 1,2km	Tp. HCM), cách ĐT 742 khoảng 1,2km
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	24,58%	24,58%
	Mức điều chỉnh		0	723.144	744.037
	Giá trị sau điều chỉnh		3.998.000	3.665.144	3.771.037
4	Quy mô diện tích	180702,0m2	15219,3m2	18218,9m2	12671,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,10%	-32,50%	-33,61%
	Mức điều chỉnh		-1.323.338	-956.150	-1.017.375
	Giá trị sau điều chỉnh		2.674.662	2.708.994	2.753.662
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 10 m	Đường nhựa 6m	Đường nhựa 6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	5%	5%
	Mức điều chỉnh		0	147.100	151.350
	Giá trị sau điều chỉnh		2.674.662	2.856.094	2.905.012
6	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.674.662	2.856.094	2.905.012
7	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	2	30	27	27
	Mức điều chỉnh		-299.980	-208.263	-181.140
	Giá trị sau điều chỉnh		2.374.682	2.647.831	2.723.872
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.374.682	2.647.831	2.723.872
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.582.128		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-8%	3%	5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.582.000		

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.623.318	2.034.657	2.093.901
	Số lần điều chỉnh		1	3	3
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 33,1%	5,0% - 32,5%	5,0% - 33,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.623.318	-294.169	-303.128

❖ **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 về các yếu tố: vị trí, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định.

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định giá có vị trí tiếp giáp mặt tiền ĐT 742. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 đều có vị trí tiếp giáp hẻm Tỉnh Lộ 742, cách đường ĐT 742 khoảng 1,2 km 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 khoảng 24,58% so với tài sản so sánh 2; 3 về yếu tố vị trí.
- Về yếu tố quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 180.702 m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt 15.219,3 m²; 18.218,9 m² và 12.671 m² 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 lần lượt khoảng 33,1%; 32,5% và 33,61% so với tài sản so sánh 1, 2 và 3 về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 10 m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 6 m 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 khoảng 5% so với tài sản so sánh 2; 3 về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng còn lại là 2 năm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có thời hạn sử dụng còn lại lần lượt 30 năm; 27 năm; 27 năm 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 tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 299.980 VND/m²; 208.263 VND/m²; 181.140 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 **2.582.000VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất cơ sở sản xuất kinh doanh nằm ngoài hành lang bảo vệ đường bộ là 176.070 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất ngoài hành lang bảo vệ đường bộ} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 176.070 \text{ m}^2 \times 2.582.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{454.612.740.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất cơ sở sản xuất kinh doanh nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ là 4.632 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 4.632 \text{ m}^2 \times 2.582.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{11.959.824.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

❖ **Lưu ý về kết quả thẩm định giá:**

- Đối với phần diện tích đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ, Saigon PA tạm ước tính theo giá thị trường. Khi Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này, giá đất do cơ quan quản lý có thẩm quyền quyết định. Do đó, tổ thẩm định đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định.
- Tổ thẩm định Saigon PA đặc biệt lưu ý với khách hàng và các bên sử dụng kết quả thẩm định giá về vấn đề thời hạn sử dụng đất. Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đến ngày 22/5/2027. Theo quy định của Luật Đất đai 2024, việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất. Theo yêu cầu của khách hàng, nhằm đánh giá đầy đủ lợi thế của chủ tài sản đối với khu đất cần thẩm định giá, tổ thẩm định ước tính giá trị quyền sử dụng đất có xem xét đến lợi thế trong điều kiện gia định chủ tài sản được Nhà nước cho phép gia hạn, tiếp tục sử dụng đất trong tương lai. Nghĩa vụ tài chính liên quan đến đóng tiền sử dụng đất (bao gồm tài sản thẩm định, các tài sản so sánh) được ước tính dựa trên quy định về thời hạn sử dụng đất và giá đất theo Bảng giá đất quy định bởi UBND Tỉnh Bình Dương (cũ) còn hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai. Điều này có thể làm thay đổi giá trị thẩm định giá. Do đó, tổ thẩm định đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định.

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

6.2.2.1 Bảng đánh giá chất lượng còn lại của các hạng mục công trình

PHẦN KẾT CẤU CHÍNH													
STT	TÊN TÀI SẢN	Móng		Tường/ Vách		Nền sàn		Kết cấu đỡ mái		Mái		TỔNG TỶ LỆ KẾT CẤU CHÍNH	CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI (%)
		Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Văn phòng điều hành	10%	79%	18%	79%	13%	79%	6%	76%	10%	76%	57%	78,16%
2	Văn phòng, căn tin	10%	71%	18%	71%	13%	67%	6%	65%	10%	65%	57%	68,40%
3	Trại gà đẻ thương phẩm (10 trại)	10%	63%	18%	62%	6%	59%	9%	60%	16%	60%	59%	61,02%
4	Trại gà giống (03 trại)	10%	63%	18%	62%	6%	59%	9%	60%	16%	60%	59%	61,02%
5	Trại gà đẻ thương phẩm (07 trại)	10%	63%	18%	62%	6%	59%	9%	60%	16%	60%	59%	61,02%
6	Nhà kho trứng	10%	62%	18%	60%	6%	60%	9%	59%	16%	59%	59%	59,92%
7	Xưởng chế biến cá	10%	63%	18%	63%	6%	62%	9%	58%	16%	58%	59%	60,78%
8	Nhà sản xuất thức ăn chăn nuôi mở rộng	10%	64%	18%	62%	6%	62%	9%	61%	16%	61%	59%	61,92%

PHÂN KẾT CẤU CHÍNH													
STT	TÊN TÀI SẢN	Móng		Tường/ Vách		Nền sàn		Kết cấu đỡ mái		Mái		TỔNG TỶ LỆ KẾT CẤU CHÍNH	CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI (%)
		Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ chất lượng còn lại				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9	Nhà xử lý phân gà	10%	58%	18%	50%	6%	52%	9%	50%	16%	50%	59%	51,56%
10	Nhà máy ấp trứng	10%	64%	18%	61%	6%	60%	9%	60%	16%	60%	59%	60,98%
11	Nhà ở công nhân	10%	70%	18%	64%	6%	61%	9%	63%	16%	63%	59%	64,29%
12	Phòng sát trùng phương tiện vận chuyển	10%	72%	18%	69%	5%	60%	9%	61%	17%	61%	59%	65,22%
13	Phòng sát trùng nhân viên	10%	70%	18%	65%	5%	65%	9%	63%	17%	63%	59%	64,97%
14	Nhà đốt xác gà chết	10%	59%	18%	52%	5%	52%	9%	51%	17%	51%	59%	52,75%
15	Nhà bảo vệ	10%	67%	18%	65%	5%	66%	9%	66%	17%	66%	59%	65,86%
16	Đài lọc nước	10%	61%	18%	61%	5%	59%	9%	59%	0%	0%	42%	60,33%
17	Trại gà hậu bị (02 trại)	10%	61%	18%	60%	6%	59%	9%	58%	16%	58%	59%	59,22%
18	Nhà che máy phát điện	10%	67%	18%	60%	5%	61%	9%	61%	17%	61%	59%	61,71%

6.2.2.2 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:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản/Hạng mục	Diện tích sàn (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Văn phòng điều hành	632,0	6.634.000	78,16%	3.277.004.941
2	Văn phòng, căn tin	1.104,0	2.924.325	68,40%	2.208.263.083
3	Trại gà đẻ thương phẩm (10 trại)	17.202,0	2.924.325	61,02%	30.695.646.424
4	Trại gà giống (03 trại)	5.307,0	2.924.325	61,02%	9.469.933.471
5	Trại gà đẻ thương phẩm (07 trại)	12.383,0	2.924.325	61,02%	22.096.511.433
6	Nhà kho trứng	507,0	2.924.325	59,92%	888.393.559
7	Xưởng chế biến cám	2.776,0	2.924.325	60,78%	4.934.075.544
8	Nhà sản xuất thức ăn chăn nuôi mở rộng	2.966,4	2.924.325	61,92%	5.371.385.187
9	Nhà xử lý phân gà	1.518,0	2.924.325	51,56%	2.288.813.030
10	Nhà máy ấp trứng	1.117,0	2.924.325	60,98%	1.991.894.031
11	Nhà ở công nhân	552,0	4.051.000	64,29%	1.437.622.121
12	Phòng sát trùng phương tiện vận chuyển	51,0	3.616.000	65,22%	120.276.115
13	Phòng sát trùng nhân viên	286,0	3.616.000	64,97%	671.904.147
14	Nhà đốt xác gà chết	144,0	3.616.000	52,75%	274.671.360
15	Nhà bảo vệ	16,0	3.616.000	65,86%	38.103.962
16	Đài lọc nước	45,0	2.524.000	60,33%	68.522.814
17	Trại gà hậu bị (02 trại)	3.538,0	2.924.325	59,22%	6.127.056.268
18	Nhà che máy phát điện	73,0	1.526.000	61,71%	68.743.706
19	Nhà ở công nhân 2	1.041,0	4.051.000	67,80%	2.859.187.698
20	Kho vật tư	267,0	3.616.000	60,00%	579.283.200
21	Nhà xử lý nước thải	65,0	2.524.000	60,75%	99.666.450
22	Nhà xử lý rác thải	19,1	2.524.000	60,75%	29.286.603
23	Nhà bảo vệ 2	52,4	3.616.000	65,51%	124.127.300
24	Nhà bảo vệ 4	40,0	3.616.000	65,51%	94.753.664
25	Nhà sản xuất phân hữu cơ	2.211,0	2.924.325	53,24%	3.442.329.403
26	Nhà xưởng sản xuất kỹ thuật	-	-	-	-
Giá trị tài sản (VND)					99.257.455.514

- 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 ban hành và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

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	Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 546, tờ bản đồ 10, xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Vĩnh Tân, Tp. HCM)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ	176.070	2.582.000	454.612.740.000
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ	4.632	2.582.000	11.959.824.000
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			99.257.455.514
Tổng giá trị (VND)				565.830.019.514

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 565.830.020.000 VND.

Bằng chữ: Năm trăm sáu mươi lăm tỷ tám trăm ba mươi triệu không trăm hai mươi ngàn 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.188/25/SaigonPA/HĐ và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá. 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 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 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.
- 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 quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành 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.

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

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV**



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

HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



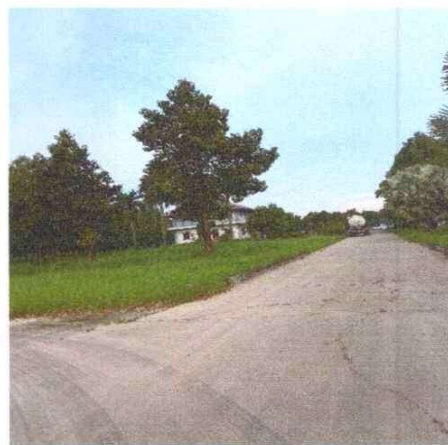
Đường trước tài sản



Tổng quan bên ngoài tài sản



Tổng quan bên trong tài sản



Tổng quan bên trong tài sản



Nhà điều hành



Nhà điều hành



Nhà văn phòng + căn tin



Nhà văn phòng + căn tin



Nhà văn phòng + căn tin



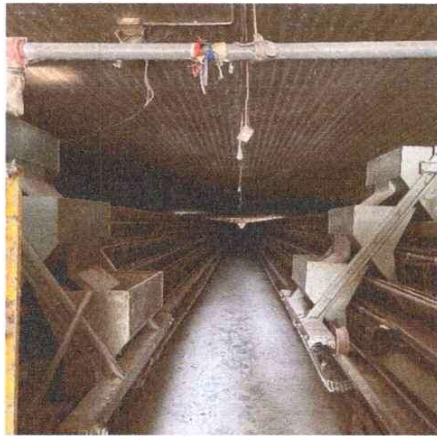
Nhà văn phòng + căn tin



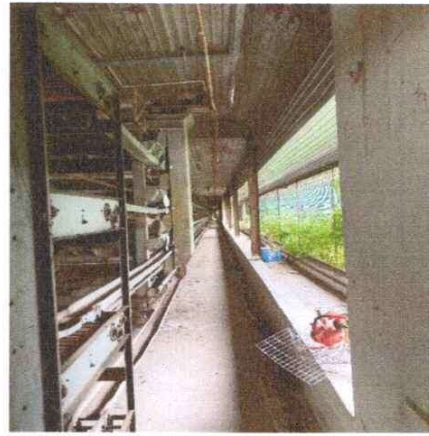
Trại gà đẻ thương phẩm



Trại gà đẻ thương phẩm



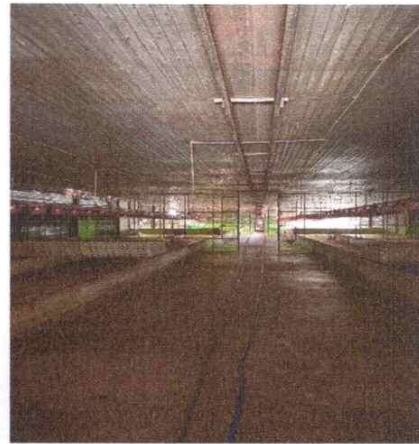
Trại gà đẻ thương phẩm



Trại gà đẻ thương phẩm



Trại gà giống



Trại gà giống



Nhà kho trứng



Nhà kho trứng



Xưởng chế biến cám



Xưởng chế biến cám



Nhà sản xuất thức ăn chăn nuôi mở rộng



Nhà sản xuất thức ăn chăn nuôi mở rộng



Nhà xử lý phân gà



Nhà xử lý phân gà



Nhà máy ấp trứng



Nhà máy ấp trứng



Nhà ở công nhân



Nhà ở công nhân



Phòng sát trùng phương tiện vận chuyển



Phòng sát trùng phương tiện vận chuyển



Phòng sát trùng nhân viên



Nhà đốt xác gà chết



Nhà bảo vệ



Đài lọc nước



Trại gà hậu bị



Trại gà hậu bị



Nhà che máy phát điện



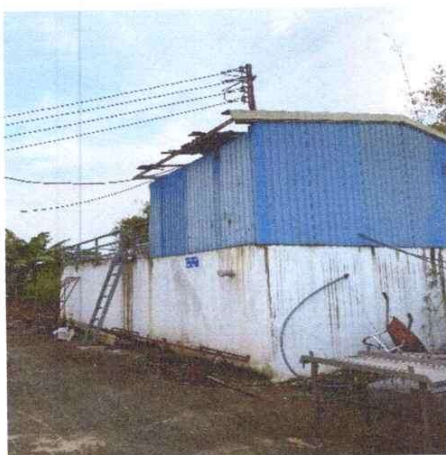
Nhà ở công nhân 2



Kho vật tư



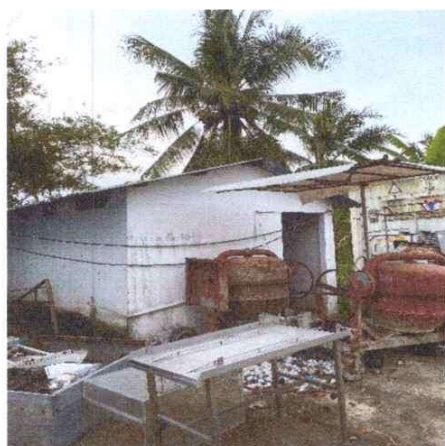
Kho vật tư



Nhà xử lý nước thải



Nhà xử lý nước thải



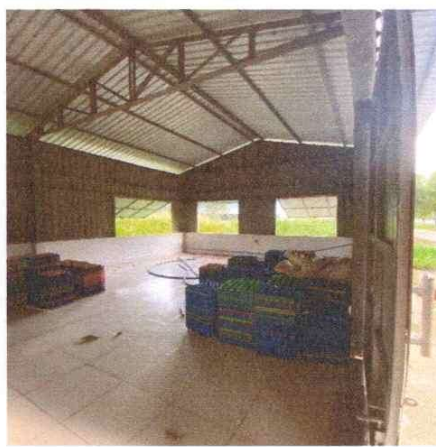
Nhà xử lý rác thải



Nhà bảo vệ 2



Nhà bảo vệ 4



Nhà bảo vệ 4



Nhà sản xuất phân hữu cơ



Nhà sản xuất phân hữu cơ

Tân Uyên, ngày 21 tháng 11 năm 2018

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 2018/GPXD

1. Cấp cho: **Công ty Cổ phần Ba Huân**
- Địa chỉ liên hệ: Số 22, đường Nguyễn Đình Chi, phường 09, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Được phép xây dựng công trình: Các hạng mục thuộc dự án Trại gà công nghệ cao Ba Huân

- Theo bản thiết kế có ký hiệu: TT01/04, TT02/04, ..., PCCC06/06.

- Do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Kiến An thiết kế.

- Vị trí xây dựng: Thửa đất số 546, tờ bản đồ số 10, xã Vĩnh Tân;

- Mật độ xây dựng: 31,85%;

- Chỉ giới đường đỏ: 21m (tính từ tim đường ĐT-742);

- Chỉ giới xây dựng: 21m (tính từ tim đường ĐT-742);

- Gồm các nội dung sau đây:

2.1. Công trình Nhà sản xuất thức ăn chăn nuôi mở rộng (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Cọc, móng, đà kiềng, nền bằng bê tông cốt thép; cột, dầm mái, xà gỗ bằng thép; tường xây gạch, phía trên ốp tôn; cửa kéo bằng thép, cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính; mái lợp tôn).

+ Loại công trình: Công trình công nghiệp;

+ Cấp công trình: Cấp III;

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,25m;

+ Diện tích phần sàn đã xây dựng: 2.776m².

+ Tổng diện tích sàn sau khi mở rộng: 5.742,4m². Trong đó diện tích tầng 1: 5.296m²; tầng lửng: 446,4m²;

+ Chiều cao công trình: 23,65m;

+ Số tầng: 01 tầng.

2.2. Công trình Nhà ở công nhân 2 (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép; nền bằng bê tông lát gạch ceramic; tường xây gạch, bả mastic và sơn nước; cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính; xà gỗ bằng thép; mái lợp tôn).

+ Loại công trình: Công trình dân dụng;

+ Cấp công trình: Cấp III;

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,2m;

+ Diện tích sàn xây dựng: 1.041m².

+ Chiều cao công trình: 6,1m;

+ Số tầng: 01 tầng.

2.3. Công trình Kho vật tư (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, nền bằng bê tông cốt thép; cột, dầm mái, xà gồ bằng thép; tường xây gạch, phía trên ốp tôn; cửa đi bằng khung sắt kính; mái lợp tôn).

+ Loại công trình: Công trình công nghiệp;

+ Cấp công trình: Cấp III;

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,2m;

+ Diện tích sàn xây dựng: 267m².

+ Chiều cao công trình: 7,2m;

+ Số tầng: 01 tầng.

2.4. Công trình Nhà xử lý nước thải (Quy mô 02 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, tường, nền, cột, dầm bằng bê tông cốt thép; cửa đi bằng khung sắt kính; mái lợp tôn).

+ Loại công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Cấp công trình: Cấp IV;

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,0m;

+ Chiều cao tầng 1: 2,2m;

+ Chiều cao công trình: 4,9m;

+ Diện tích sàn xây dựng: 65m².

+ Chiều cao công trình: 4,9m;

+ Số tầng: 02 tầng.

2.5. Công trình Nhà xử lý rác thải (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép; tường xây gạch; cửa đi bằng khung sắt kính; mái lợp tôn).

+ Loại công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Cấp công trình: Cấp IV;

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,0m;

+ Diện tích sàn xây dựng: 19,1m².

+ Chiều cao công trình: 3,21m;

+ Số tầng: 01 tầng.

2.6. Công trình Nhà bảo vệ 2 (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép; nền bằng bê tông lát gạch ceramic; tường xây gạch, bả mastic và sơn nước; cửa đi, cửa đi bằng khung sắt kính; xà gồ bằng thép; mái lợp tôn).

+ Loại công trình: Công trình dân dụng;

+ Cấp công trình: Cấp IV;

+ Cốt nền xây dựng công trình: 0,2m;

+ Diện tích sàn xây dựng: 52,4m².

+ Chiều cao công trình: 4,25m;

+ Số tầng: 01 tầng.

2.7. Công trình Nhà bảo vệ 4 (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép; nền bằng bê tông lát gạch ceramic; tường xây gạch, bả mastic và sơn nước; cửa đi, cửa đi bằng khung sắt kính; xà gỗ bằng thép; mái lợp tôn).

- + Loại công trình: Công trình dân dụng;
- + Cấp công trình: Cấp IV;
- + Cốt nền xây dựng công trình: 0,2m;
- + Diện tích phân sàn xây dựng: 40m².
- + Chiều cao công trình: 5,15m;
- + Số tầng: 01 tầng.

2.8. Công trình Nhà sản xuất phân hữu cơ (Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Cọc, móng, đà kiềng, nền bằng bê tông cốt thép; cột, dầm mái, xà gỗ bằng thép; tường xây gạch, phía trên ốp tôn; cửa kéo bằng thép; cửa đi, cửa sổ bằng khung sắt kính; mái lợp tôn).

- + Loại công trình: Công trình công nghiệp;
- + Cấp công trình: Cấp III;
- + Cốt nền xây dựng công trình: 0,25m;
- + Diện tích phân sàn xây dựng: 2.211m².
- + Chiều cao công trình: 11,3m;
- + Số tầng: 01 tầng.

2.9. Công trình Nhà Xưởng sản xuất kỹ thuật (04 công trình giống nhau; Quy mô 01 tầng; Kết cấu: Móng, đà kiềng, nền bằng bê tông cốt thép; cột, dầm mái, xà gỗ bằng thép; tường xây gạch, cửa đi khung sắt kính; mái lợp tôn).

- + Loại công trình: Công trình công nghiệp;
- + Cấp công trình: Cấp IV;
- + Cốt nền xây dựng công trình: 0,2m;
- + Diện tích phân sàn xây dựng: 450m².
- + Chiều cao công trình: 5,85m;
- + Số tầng: 01 tầng.

3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất: Giấy CN QSDĐ số CT06927 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/01/2014.

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; Quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng.

Nơi nhận:

- Chủ đầu tư;
- Lưu VT.

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Quang Sự

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo bằng văn bản về ngày khởi công cho cơ quan cấp phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.

ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh:
.....
.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:

Tân Uyên, ngày tháng năm.....
CHỦ TỊCH UBND THỊ XÃ



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

CÔNG TY TNHH BA HUÂN

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0304244470.

Đăng ký lần đầu ngày 23/02/2006

Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 28/9/2012

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

Địa chỉ: 22 Nguyễn Đình Chi, phường 09, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh

B0 617416

nhập
có tham quyền

Ngày 23/02/2006



Công ty Cổ phần Ba Huân thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0304244470, đăng ký thay đổi lần đầu ngày 23/10/2018 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo hồ sơ số 0481



2 5 9 1 2 1 4 0 0 9 8 5

Người được cấp Giấy chứng nhận này 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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 546

Số phát hành GCN: BO 617416

Số vào sổ cấp GCN: CT06929

Tờ bản đồ số: 10

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Bổ sung tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất đai theo yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký 02/4/2014 theo hồ sơ số 280/quyển số 01/2014.

GIAM ĐOC
02.4.2014
Đoàn Thanh Tùng



Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2014 theo hồ sơ số 505/quyển số 02/2014.

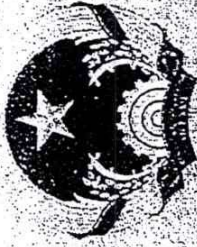
PHÓ GIÁM ĐỐC
02.7.2014
Đoàn Thị Loan



Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Đ/c: Số 01 Đinh Lễ, phường 12, Quận 4, Chí Minh) theo hồ sơ số 506/quyển số 02/2014.

PHÓ GIÁM ĐỐC
03.7.2014
Đoàn Thị Loan





GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

Người cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất
Số: 03/0044470
Đang ký lần đầu tiên ngày 28/02/2006

Đang ký lần đầu tiên tại trụ sở Ủy ban nhân dân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp
do Phòng Đăng ký Ký quỹ Địa chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Thành phố Hồ Chí Minh cấp
Địa chỉ: 22 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 09, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

B0 617415

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

[Signature]
[Stamp]

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Công ty Cổ phần Ba Huân thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Ba Huân, mã số doanh nghiệp: 0304244170, đăng ký thay đổi lần thứ 9, ngày 03/10/2018 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo hồ sơ số 0481/L.



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

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

1. **Thửa đất:** Thông tin về thửa đất được quyền sử dụng thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06927

a) Thửa đất số:

b) Diện tích:

c) Diện tích sử dụng:

d) Mục đích sử dụng:

e) Thời hạn sử dụng:

f) Nguồn gốc sử dụng:

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: Trại gà công nghệ cao Ba Huân - Vĩnh Tân

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT xây dựng	Thời hạn sở hữu
Nhà kho trống	507	507	Móng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kéo thép mái tôn.	III	01	-/-	-/-
Xưởng chế biến cá	2776	2776	Móng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kéo thép mái tôn.	III	01	-/-	-/-
Nhà xử lý phân gà	1518	1518	Móng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kéo thép mái tôn.	III	01	-/-	-/-
Nhà máy ấp trứng	1117	1117	Móng, cột, dầm bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kéo thép mái tôn.	III	01	-/-	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. **Giới chú:**

- Tổng diện tích khu đất là 180.702,0m², trong đó:

+ Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là 176.070,0m².

+ Diện tích đất thuộc lãnh thổ an toàn đường bộ là 4.632,0m² chỉ cho phép khai thác, sử dụng mang tính tạm thời và không được ảnh hưởng đến an toàn công trình và an toàn giao thông. Đồng thời thực hiện theo Quyết định số 272/2006/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Được giảm 50% tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5312/QĐ-CT ngày 30/8/2011 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, với số tiền sử dụng đất được giảm là 12.122.465.550 đồng.

- Cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 300634 ngày 26/10/2011 và chứng nhận tài sản gắn liền với đất.

Bình Dương, ngày 14 tháng 11 năm 2014.

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

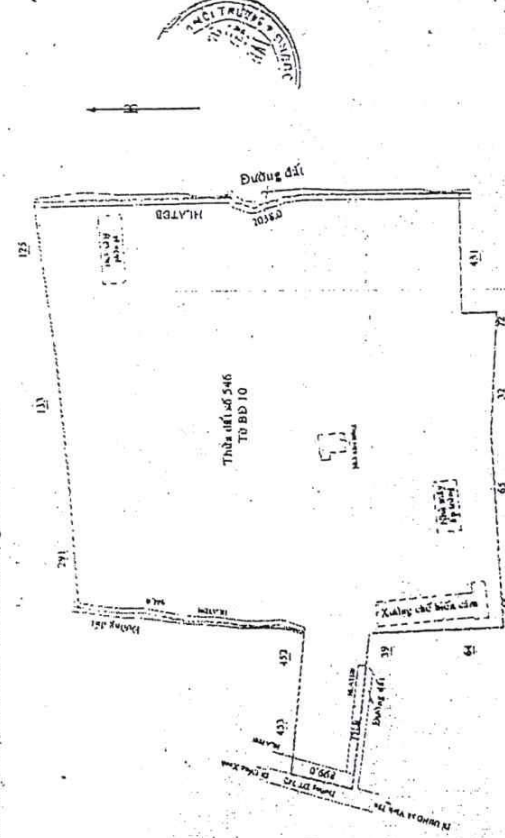
TUO. CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Phạm Đan

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



Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Đ/C: số 01 Đinh Lễ, P.12, Q.4, TP. Hồ Chí Minh) theo Quyết định số 417/Quyển số 01/2012 (đã đăng ký ngày 18/5/2012).

Phạm Thanh Dương

PHÓ GIÁM ĐỐC

Công ty TNHH Ba Huân đổi tên thành Công ty cổ phần Ba Huân theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0304244470, đăng ký lần đầu, ngày 23 tháng 02 năm 2006; đăng ký thay đổi lần đầu, ngày 01 tháng 12 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo hồ sơ số 0013.

Nguyễn Thị Tuyết

Địa chỉ thửa đất đổi thành: xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 546

Số phát hành GCN: BO 617415

Tờ bản đồ số: 10

Số vào sổ cấp GCN: CT06928

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Bổ sung tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất theo đơn yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 02/4/2014 theo hồ sơ số 280/quyền số 01/2014.



02.4.2014
GIÁM ĐỐC

Phạm Thanh Cường

Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2014 theo hồ sơ số 505/quyền số 02/2014.



PHÓ GIÁM ĐỐC

02.7.2014

Trần Thị Lâm

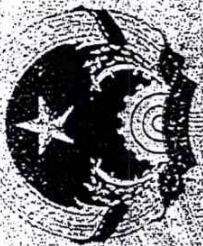
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Đ/c: Số 01 Đinh Lễ, phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 506/quyền số 02/2014.



PHÓ GIÁM ĐỐC

03.7.2014

Trần Thị Lâm



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC Gắn LIÊN VỚI ĐẤT

Người sử dụng đất: Chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên Mã số doanh nghiệp: 0304244470

Địa chỉ văn phòng đăng ký: 2/09/2006

Đã ký: 19/09/2012

Đo lường Đất: 1/1000m² (Sổ Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp)

Địa chỉ: 22 Nguyễn Đình Chiểu, phường 09, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh

BỘ 617414

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Công ty Cổ phần Ba Huân thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn Mã số doanh nghiệp: 0304244470, đăng ký thay đổi lần đầu tiên ngày 03/10/2018 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo hồ sơ số 0481/

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

1/09/2012

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
sông 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 9 1 2 1 4 0 0 9 8 5

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

1. Thửa đất: Thông tin về thửa đất được quyền sử dụng thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT06927

a) Thửa đất số:

b) Địa chỉ:

c) Diện tích:

d) Hình thức sử dụng:

e) Mục đích sử dụng:

f) Thời hạn sử dụng:

g) Nguồn gốc sử dụng:

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: Trại gà công nghệ cao Ba Huân - Vĩnh Tân

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT xây dựng	Thời hạn sử dụng
Nhà bảo vệ	16	16	Móng, cột, đá kiếng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	IV	01	-/-	-/-
Đài lọc nước	45	45	Móng, cột, đá kiếng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	IV	01	-/-	-/-
Trại gà hậu bị (02 trại)	3538	3538	Móng, cột, đá kiếng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	III	01	-/-	-/-
Nhà che máy phát điện	73	73	Móng, cột, đá kiếng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	IV	01	-/-	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Gai đất:

- Tổng diện tích khu đất là 180.702,0m², trong đó:

+ Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là 4.632,0m² chỉ cho phép khai thác, sử dụng mang tính tạm thời và không được ảnh hưởng đến an toàn công trình và an toàn giao thông. Đồng thời thực hiện theo Quyết định số 272/2006/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Được giảm 50% tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5312/QĐ-CT ngày 30/8/2011 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, với số tiền sử dụng đất được giảm là 12.122.465.550 đồng.

- Cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 300634 ngày 26/10/2011 và chứng nhận tài sản gắn liền với đất.

Bình Dương, ngày 11 tháng 01 năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

TU. CHỦ TỊCH

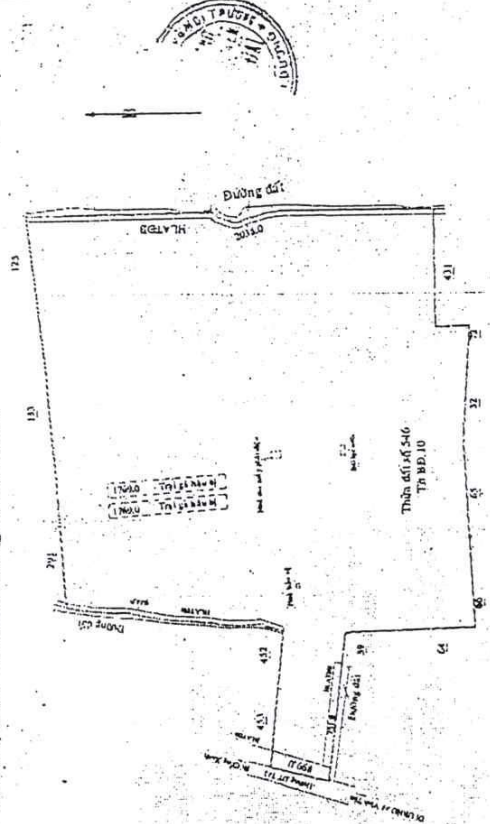
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Phạm Danh

Số và số cấp GCN: CT06930

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

GIÁM ĐỐC



Thư chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (tổng tài sản) (Đ/c: số 01 Đinh Lễ, P.12, Q.4, TP. Hồ Chí Minh) theo Quyết định số 417/Quyết định số 01/2012 (đã đăng ký ngày 18/5/2012).

Công ty TNHH Ba Huân đổi tên thành Công ty cổ phần Ba Huân theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304244470: đăng ký lần đầu, ngày 23 tháng 02 năm 2006; đăng ký thay đổi lần đầu, ngày 01 tháng 12 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo hồ sơ số 0013.

Địa chỉ thửa đất đổi thành: xã Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.



Nguyễn Văn Tấn

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tấn

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Tấn

PHÓ GIÁM ĐỐC

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 546

Số phát hành GCN: BO 617414

Tờ bản đồ số: 10

Số vào sổ cấp GCN: CT06930

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Bổ sung tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 02/4/2014 theo hồ sơ số 280/quyển số 01/2014.

02.4.2014
GIÁM ĐỐC

Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2014 theo hồ sơ số 505/quyển số 02/2014.

02.7.2014
GIÁM ĐỐC

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Đ/c: Số 01 Đinh Lễ, phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 506/quyển số 02/2014.

03.7.2014
GIÁM ĐỐC

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

1. Thửa đất

- a) Thửa đất số: 546, tờ bản đồ số: 10
b) Địa chỉ: xã Vĩnh Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 180.702,0 m², (bằng chữ: Một trăm tám mươi ngàn bảy trăm lẻ hai phẩy không mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: ruộng: 180.702,0 m², chung: không m²
đ) Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)
e) Thời hạn sử dụng: đến ngày 22/5/2027
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và được giảm 50% tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: Trại gà công nghệ cao Ba Huân - Vĩnh Tân

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT, xây dựng	Thời hạn số hữu
Văn phòng điều hành	316	632	Móng, cột, dầm kiềng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	III	02	-/-	-/-
Văn phòng + căn tin	552	1104	Móng, cột, dầm kiềng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	III	02	-/-	-/-
Trại gà đẻ thương phẩm (10 trại)	17202	17202	Móng, cột, dầm kiềng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	III	01	-/-	-/-
Trại gà giống (03 trại)	5307	5307	Móng, cột, dầm kiềng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	III	01	-/-	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

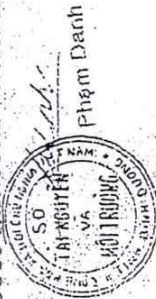
6. Ghi chú:

- Tổng diện tích khu đất là 180.702,0m², trong đó:
+ Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là 176.070,0m².
+ Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 4.632,0m² chỉ cho phép khai thác, sử dụng mang tính tạm thời và không được ảnh hưởng đến an toàn công trình và an toàn giao thông. Đồng thời thực hiện theo Quyết định số 272/2006/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.
- Được giảm 50% tiền sử dụng đất theo Quyết định số 5312/QĐ-CT ngày 30/8/2011 của Ủy ban tỉnh Bình Dương, với số tiền sử dụng đất được giảm là 12.122.465.550 đồng.
- Cấp đổi từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 300634 ngày 26/10/2011 và chứng nhận tài sản gắn liền với đất.

Bình Dương, ngày 17 tháng 04 năm 2014

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG
TƯỞNG CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Phạm Danh

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

GIÁM ĐỐC



Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Sài Gòn (Đ/C: số 01, Đinh Lê, P.12, Q.4, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 417/quyển số 01/2012 (đã đăng ký ngày 18/5/2012).

Đổi tên huyện Tân Uyên thành thị xã Tân Uyên.

Chứng nhận bộ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Công ty TNHH Ba Huân.

Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT
Trại gà đẻ thương phẩm (10 trại)	12383	12383	Móng, cột, dầm kiềng bằng bê tông cốt thép. Tường xây gạch, khung kèo thép, mái tôn.	III	01	-/-

GIÁM ĐỐC



Phạm Danh

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Công ty TNHH Ba Huân đổi tên thành Công ty cổ phần Ba Huân theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0304244470, đăng ký lần đầu tiên ngày 23 tháng 02 năm 2006; đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 01 tháng 12 năm 2016 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo hợp đồng

[illegible][illegible][illegible][illegible]

Minh wei Bui Do Van phong Thang ky dat lap xoc lop ngay
3/5/2019

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, giấy ủy mứ hoặc hư

2 5 3 1 2 1 4 0 0 0 0

Figure 1. The effect of the number of trials on the number of correct responses.

1
2
3
4
5
6
7

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

đạt, chứ số lượng ở và tái sản khác nhau với các

CÔNG TY TNHH V.A HUAN

Cây chim: quân đang ký doanh nghiệp. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành

Đang chờ in ấn và gửi đi

Đảng ủy thay đổi, ban thư 9 ngày 28/9/2012
Đoàn Phong Đảng ủy Khu doanh nghiệp Sầu Khé

Địa chỉ: 22 Nguyễn Đình Chiểu, phường 09, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

Figure 1

[illegible]

B0617411

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 546

Số phát hành GCN: BO 617411

Tờ bản đồ số: 10

Số vào sổ cấp GCN: CT06927

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Bổ sung tài sản thế chấp là tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu đăng ký thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký ngày 02/4/2014 theo hồ sơ số 280/quyền số 01/2014. *at*

02.4.2014
GIAM ĐỐC

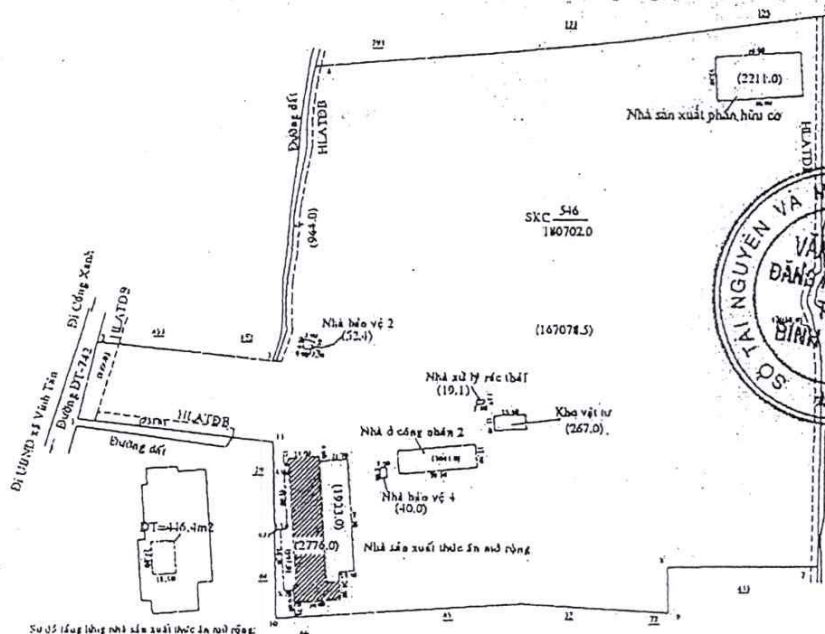
Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2014 theo hồ sơ số 505/quyền số 02/2014.

PHÓ GIÁM ĐỐC

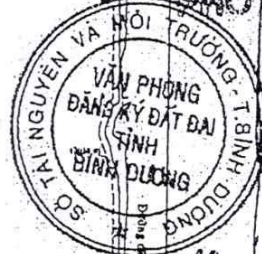
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn (Đ/c: Số 01 Đinh Lễ, phường 12, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 506/quyền số 02/2014. *at*

PHÓ GIÁM ĐỐC

Công trình được định vị theo Bản trích lục địa chính (có đo đạc tài sản gắn liền với đất) do Văn phòng Đăng ký đất đai xác lập ngày 05/3/2019



PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Tuyết