

- ✎ **Số chứng thư:** 012/2025/A.016 (Số hợp đồng: A.018/25/SaigonPA/HĐ)
- ✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty cổ phần Sản xuất Ta My
- ✎ **Địa chỉ:** Khu phố An Sơn, Phường An Điền, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- ✎ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng.
- ✎ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương
- ✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 24/02/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần Sản xuất Ta My

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.018/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Sản xuất Ta My;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.016 ngày 24/02/2025 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.016 ngày 24/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Sản xuất Ta My
- Mã số thuế : 3700789434
- Địa chỉ : Khu phố An Sơn, Phường An Điền, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.
- Đại diện : Ông Lê Thanh Minh Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 02/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 20/02/2025.

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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương	8.272,7		
1	Giá trị quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh có thời hạn đến ngày 22/08/2057	7929,2	4.218.000	33.445.365.600
2	Giá trị quyền sử dụng đất hành lang lộ giới	343,5	-	-
3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			7.895.996.185
Tổng giá trị (VND)				41.341.361.785

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 41.341.362.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi một tỷ ba trăm bốn mươi một triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.018/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.016 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.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 Sản xuất Ta My
- Mã số thuế : 3700789434
- Địa chỉ : Khu phố An Sơn, Phường An Điền, Thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.
- Đại diện : Ông Lê Thanh Minh Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) 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 02/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 20/02/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Nghị quyết số 20/2024/NQ-UBND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.018/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Sản xuất Ta My;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 834394, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T01041/CN-2007 do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/09/2007;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 747212584000615, hồ sơ gốc số: 146/CN-SHCT do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/08/2008.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường ĐT-748, (đường bê tông, rộng khoảng 5-6m); vị trí tài sản cách đường ĐT-748 khoảng 250m, cách Ngã ba Chú Lường khoảng 550m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 8.272,7 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC): 7.929,2m²; Đất hành lang lộ giới (HLLG): 343,5m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 74,8m.
- Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/08/2057 (phần đất 343,5m² hành lang lộ giới: cho phép khai thác, sử dụng mang tính chất tạm thời).
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình được công nhận là nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà nghỉ và một số công trình chưa được công nhận trên giấy chứng nhận như: nhà kho, nhà ăn, nhà bảo vệ.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông, tham khảo theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận và theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương (<https://quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn/>)
- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất giao thông, tham khảo theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận và theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương (<https://qhkhdsdd.binhduong.gov.vn/>).

3.1.4. 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:

❖ Nhà xưởng

- Số tầng: 01.
- Diện tích xây dựng được công nhận: 2.520m².
- Kết cấu chủ yếu: Khung thép.
- 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 nhà xưởng khá cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ bị vết nứt, thấm nước; phần tôn nhiều chỗ bị rỉ sét.
 - + Nền đã cũ, mái bị rỉ sét và hư hại nhiều.

- 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	9	34	66	5,94
Khung, cột	5	36	64	3,2
Tường	15	36	64	9,6
Nền,sàn	15	36	64	9,6
Kết cấu đỡ mái	4	36	64	2,56
Mái	4	42	58	2,32
Tổng cộng	52			33,22
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				63,88%

❖ Nhà văn phòng

- Số tầng: 01.
- Diện tích xây dựng được công nhận: 120m².
- Kết cấu chủ yếu: Bê tông cốt thép.
- 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, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường khá cũ, một vài chỗ bị bong tróc.
 - + Nền sàn và mái đã cũ.

- 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	36	64	6,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	36	64	11,52
Nền,sàn	5	36	64	3,2
Kết cấu đỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	37	63	10,71
Tổng cộng	59			37,59
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				63,71%

❖ Nhà nghi

- Số tầng: 01.
- Diện tích xây dựng được công nhận: 40,5m².
- Kết cấu chủ yếu: Bê tông cốt thép.
- 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 nhà xưởng cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường nhiều chỗ bị bong tróc, thấm nước.
 - + Mái nhiều chỗ bị rỉ sét.
 - + Nền sàn đã cũ và 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	44	56	5,6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	46	54	9,72
Nền,sàn	5	46	54	2,7
Kết cấu đỡ mái	9	46	54	4,86
Mái	17	52	48	8,16
Tổng cộng	59			31,04
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				52,61%

- **Nhận xét:** Tại thời điểm thẩm định giá, trên đất có các công trình xây dựng chủ tài sản không cung cấp được hồ sơ pháp lý thể hiện quyền sở hữu như: nhà kho, nhà ăn, nhà bảo vệ... Do đó, Saigon PA chưa có cơ sở xác định giá trị các công trình này.

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất có quy mô diện tích trung bình và quy mô diện tích lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung tương đối đông; hoạt động kinh tế phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 10/2024	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 2/2025
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
3	Quy hoạch	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 33% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 14% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	SKC	SKC	ONT + CLN	CLN
5	Vị trí	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-744, P. An Tây, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra đường Hùng Vương, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
6	Chiều rộng mặt tiền	74,80m	105,50m	30,0m	30,22m
7	Quy mô diện tích	7929,20m ²	8747,0m ²	1317,0m ²	2792,0m ²
7.1	Đất ở	0,0m ²	0,0m ²	100,0m ²	0,0m ²
7.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	7929,2m ²	8747,0m ²	0,0m ²	0,0m ²
7.3	Đất trồng cây lâu năm	0,0m ²	0,0m ²	1217,0m ²	2792,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	đường bê tông 5-6m	đường bê tông 5-6m	đường nhựa 5-6m	đường nhựa 5-6m
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	32,5	34,42	70	70
11	Giá rao bán (VND)		42.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
12	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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		41.160.000.000	10.440.000.000	11.760.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng, nhà ăn, nhà ký túc xá	Nhà xưởng	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		4003,0	1317,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		12.002.178.630	3.175.376.164	0
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	815.264.500	2.314.568.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.333.000	6.135.000	5.041.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Hải: 0914711717	Anh Hoan: 0706161661	Anh Chất: 0933359968

❖ **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)		3.333.000	6.135.000	5.041.000
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		3.333.000	6.135.000	5.041.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.333.000	6.135.000	5.041.000
3	Quy hoạch	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 33% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 14% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông
	Tỷ lệ điều chỉnh		16,50%	0,00%	7,00%
	Mức điều chỉnh		549.945	0	352.870
	Giá trị sau điều chỉnh		3.882.945	6.135.000	5.393.870
3	Vị trí	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-744, P. An Tây, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra đường Hùng Vương, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.882.945	6.135.000	5.393.870

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	74,80m	105,50m	30,0m	30,22m
	Mức điều chỉnh		-146.319	392.640	321.112
	Giá trị sau điều chỉnh		3.736.626	6.527.640	5.714.982
5	Quy mô diện tích	7929,20m ²	8747,0m ²	1317,0m ²	2792,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,64%	-13,22%	-10,27%
	Mức điều chỉnh		54.661	-811.047	-517.711
	Giá trị sau điều chỉnh		3.791.288	5.716.593	5.197.271
6	Cơ sở hạ tầng	đường bê tông 5-6m	đường bê tông 5-6m	đường nhựa 5-6m	đường nhựa 5-6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		0	-122.700	-100.820
	Giá trị sau điều chỉnh		3.791.288	5.593.893	5.096.451
7	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		0	-306.750	-252.050
	Giá trị sau điều chỉnh		3.791.288	5.287.143	4.844.401
8	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	32,5	34,42	70	70
	Mức điều chỉnh		-33.161	-588.482	-647.679
	Giá trị sau điều chỉnh		3.758.127	4.698.661	4.196.722
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.758.127	4.698.661	4.196.722
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		4.217.837		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-11%	11%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		4.218.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		234.141	2.221.619	1.839.371
	Số lần điều chỉnh		3	4	5
	Biên độ điều chỉnh		1,6% - 4,4%	2,0% - 13,2%	2,0% - 10,3%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-124.819	-1.436.339	-1.197.148

❖ **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 hoạch, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng và thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy hoạch: Tài sản thẩm định giá không có đất bị quy hoạch đất giao thông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có tỷ lệ đất bị quy hoạch đất giao thông chiếm lần lượt khoảng 33%; 14% trên tổng diện tích đất; 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 tài sản so sánh 1, 3 lần lượt khoảng 16,5%; 7% về yếu tố quy hoạch
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 74,8m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 105,5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 30m; 30,2m 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 thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 4,39% và cao hơn các tài sản 2; 3 lần lượt khoảng 6,4%; 6,37% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 7.929,2m². Trong khi đó tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích 8.747m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có quy mô diện tích khoảng 1.317m²; 2.792m² 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 khoảng 1,64% và thấp hơn các tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 13,22%; 10,27% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông. Trong khi đó, tài sản so sánh 2-3 tiếp giáp đường nhựa 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 cao hơn các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 có hình dáng cân đối 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 2, 3 khoảng 5% về yếu tố hình dáng.
- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng còn lại khoảng 32,5 năm. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại khoảng 34,42 năm; 70 năm; 70 năm lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 33.161 VND/m²; 588.482 VND/m²; 647.679 VND/m² về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **4.218.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất cơ sở sản xuất kinh doanh (thời hạn đến tháng 22/08/2057) là 7.929,2 m²:

$$\begin{aligned}\text{Giá trị diện tích đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 7.929,2 \text{ m}^2 \times 4.218.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{33.445.365.600 \text{ VND.}}\end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất hành lang lộ giới

- Tại thời điểm thẩm định giá, tài sản thẩm định giá có 343,5m² đất hành lang lộ giới đang được chủ tài sản sử dụng. Tuy nhiên, việc sử dụng phần đất này mang tính chất tạm thời và chủ tài sản không yêu cầu xác định giá trị phần đất này. Do đó, Saigon PA không xác định giá trị quyền sử dụng đất hành lang lộ giới.

6.2.3. 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:
$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sàn (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Nhà xưởng	2520,0	63,88%	4.664.775	7.509.242.840
2	Nhà văn phòng	120,0	63,71%	4.051.000	309.707.052
3	Nhà nghỉ	40,5	52,61%	3.616.000	77.046.293
Tổng cộng					7.895.996.185

- 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 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.

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)
I	Thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương	8.272,7		
1	Giá trị quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh có thời hạn đến ngày 22/08/2057	7929,2	4.218.000	33.445.365.600
2	Giá trị quyền sử dụng đất hành lang lộ giới	343,5	-	-
3	Giá trị công trình xây dựng trên đất			7.895.996.185
Tổng giá trị (VND)				41.341.361.785

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 41.341.362.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi một tỷ ba trăm bốn mươi một triệu ba trăm sáu mươi hai nghìn đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.018/25/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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

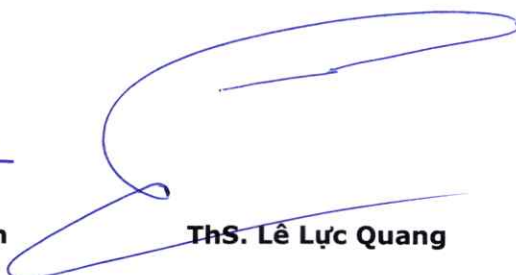
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà văn phòng



Hiện trạng nhà văn phòng



Hiện trạng nhà văn phòng



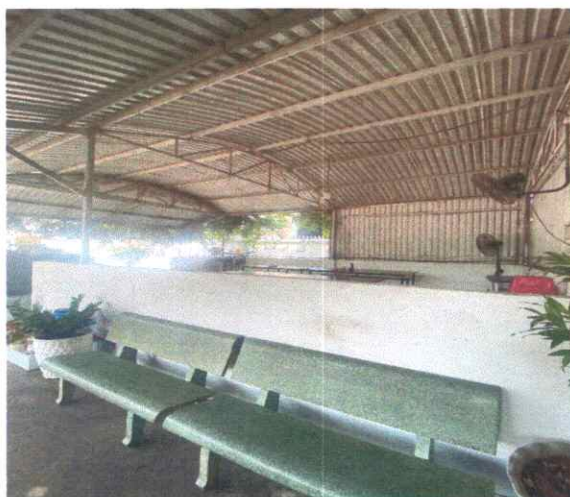
Hiện trạng nhà nghỉ



Hiện trạng nhà nghỉ



Hiện trạng nhà kho

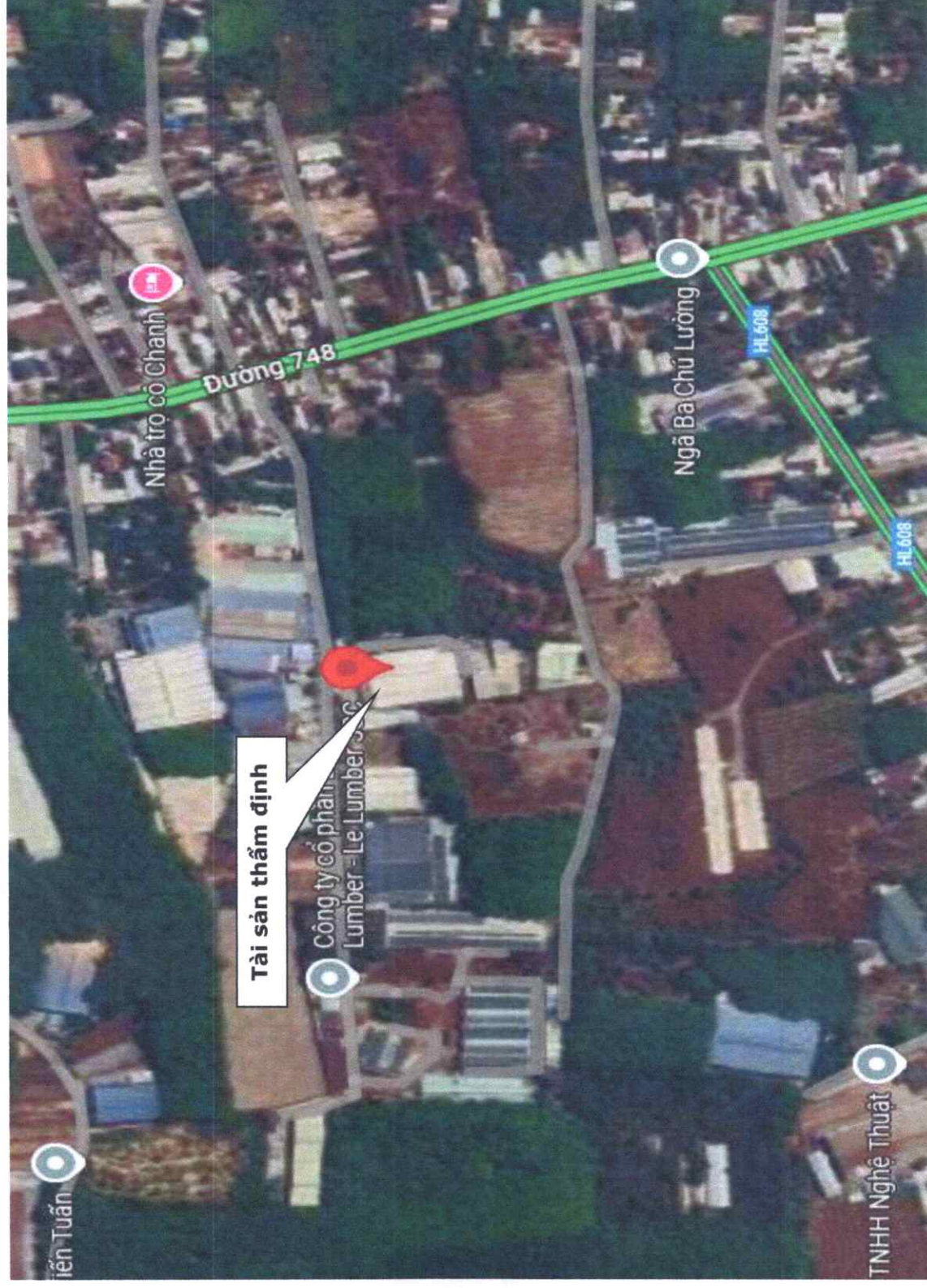


Hiện trạng nhà ăn



Hiện trạng nhà bảo vệ

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ





GIẤY CHỨNG NHẬN
SỬ DỤNG ĐẤT

Số A1 834394

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN SẢN XUẤT TA MY

Số ĐKKD: 4602002684 ngày 06/4/2007 do Phòng Đăng ký kinh doanh –
Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp;
Địa chỉ: Ấp An Sơn, xã An Điền, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

II- Thửa đất được quyền sử dụng

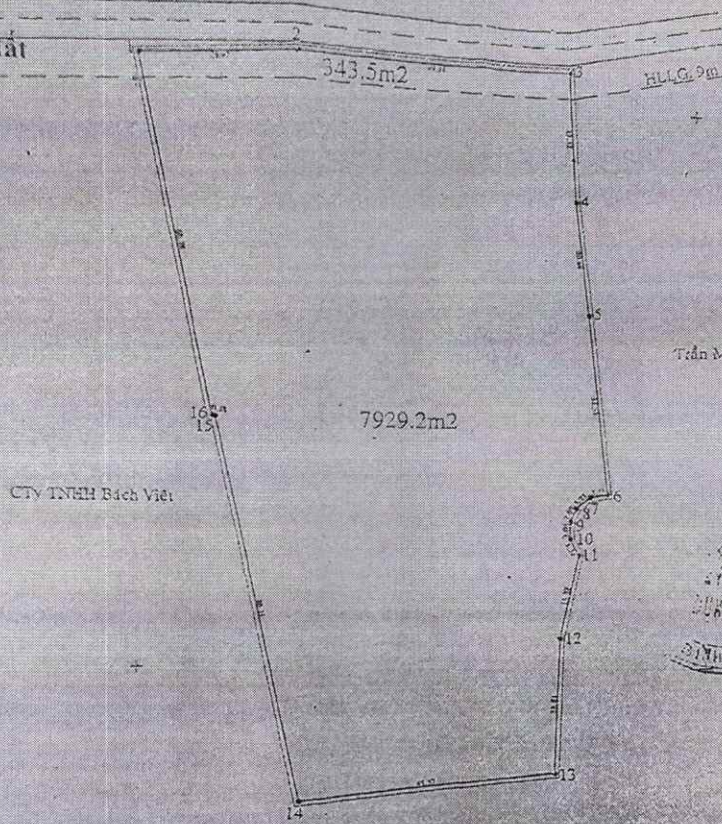
1. Thửa đất số: 163 2. Tờ bản đồ số: 42
3. Địa chỉ thửa đất: Xã An Điền, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.
4. Diện tích: 8.272,7 m²
- Bằng chữ: Tám ngàn hai trăm bảy mươi hai phẩy bảy mét vuông.
5. Hình thức sử dụng:
+ Sử dụng riêng: 8.272,7 m²
+ Sử dụng chung: không m²
6. Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC) và HLLG.
7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 22/8/2017.
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

+ 7.929,2m² đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, (SKC);
+ 343,5m² đất thuộc hành lang lộ giới (HLLG); cũ. Cho phép khai thác, sử dụng mang tính chất tạm thời và không
được ảnh hưởng đến an toàn công trình và an toàn giao thông. Khi nhà nước có yêu cầu sử dụng thì tổ chức sử dụng
hành lang đường bộ phải đi đời công trình trong thời hạn cho phép và tự chịu kinh phí. Đồng thời thực hiện theo
Quyết định số: 272/2006/QĐ-UBND ngày 25/12/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/1.000 Trần Văn Tiếp

Ngày 19 tháng 9 năm 2007

TM. Ủy ban nhân dân

(Ký tên, đóng dấu)

PHÓ CHỦ TỊCH



Chủ tịch Ủy ban Dân

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

TT. 1/CM - 2007

101001/KN - 1000

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
17/01/2008	Thời hạn sử dụng đất đến ngày 22/8/2057 theo Quyết định số: 5403/QĐ-UBND ngày 05/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Đơn vị đã nộp tiền sử dụng đất tại Giấy nộp tiền số: 0007127 ngày 27/12/2007. Thẻ 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 146/CN-SHCĐ ngày 18/8/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 theo hồ sơ số 1052/quyền số 02/2010.	ST. PHÓ GIÁM ĐỐC GIÁM ĐỐC Trần Thanh Tuấn
06/04/2007	Nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi như sau: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3700789434; đăng ký lần đầu ngày 06/04/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 từ ngày 22/05/2014, do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, theo hồ sơ số 1940.	Trần Thanh Tuấn

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

1. Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
2. Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
3. Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa 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.
4. Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 163

Tờ bản đồ số: 42

Số phát hành GCN: AI 834394

Số vào sổ cấp GCN: T01041/CN-2007

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008) ngày 17/4/2012 theo hồ sơ số 331/quyển số 01/2012.	<i>[Signature]</i> 17/4/2012
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008) tại Ngân hàng Nông Nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, P.5, Q.10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 332/quyển số 01/2012.	<i>[Signature]</i> 18/4/2012
Đã xóa, đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008) ngày 08/5/2014 theo hồ sơ số 353/quyển số 01/2014.	<i>[Signature]</i> 08/5/2014
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 354/quyển số 01/2014.	<i>[Signature]</i> 08/5/2014
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/5/2014 theo hồ sơ số 509/quyển số 01/2015.	<i>[Signature]</i> 09/5/2014

Trong hồ sơ này luôn phải đính kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

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 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. HCM) theo hồ sơ số 552/quyền số 01/2015.

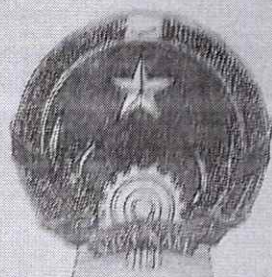
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 14/7/2015 theo hồ sơ số 1033/quyền số 02/2016.

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng - hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 05, quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 1147/quyền số 02/2016.

Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/12/2016 theo hồ sơ số 507/quyền số 01/2019.

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (7.929,2m²), tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng - hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 556/quyền số 01/2019. Tính đến thời điểm này, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất (7.929,2m²), tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng - hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT ngày 18/8/2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp), xác nhận đăng ký ngày 07/6/2019.

Trang bổ sung số: 02



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

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 0 0 0 1 5

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu công trình xây dựng

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT TA MY

Mục II. Thực trạng công trình xây dựng

1/ Tên công trình: CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT TA MY

Địa chỉ: ấp An Sơn, xã An Điền, 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	2.520		Khung thép	01	2008
02	Nhà Văn phòng	4	120		Btct	01	2008
03	Nhà Nghỉ	4	40,5		Btct	01	2008

2/ Đất có công trình xây dựng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số, ngày, tháng, năm): T0 1041/CN-2007 ngày 19/9/2007

Thửa đất số: 163

Diện tích: 7.929,2 m²

Sử dụng riêng: 7.929,2 m²

Sử dụng chung: m²

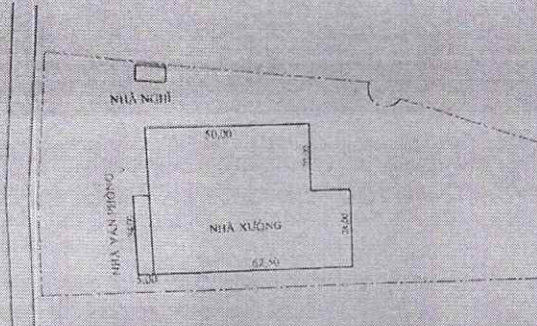
Đất được giao hoặc thuê: Đất giao

Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):

Thời gian thuê từ ngày tháng năm

đến ngày 22 tháng 8 năm 2057

Mục III. Sơ đồ công trình xây dựng



Nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi như sau: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3700789434; đăng ký lần đầu ngày 08/05/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/05/2014, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, theo hồ sơ số 1940.

PHÓ GIÁM ĐỐC
8.12.2016

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

Thứ Sáu, ngày 18 tháng 8 năm 2016

TM. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương

KT. CHỦ TỊCH

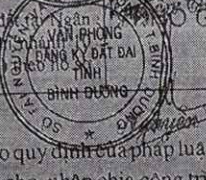
PHÓ CHỦ TỊCH



Hồ sơ gốc số 146/CN-SMCT

Nguyễn Thị Huyền

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
(1)	(2)	(3)
17.12.2012	Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại sản gắn liền với đất (hồ sơ số 1052/quyển số 02/2010) ngày 17/4/2012 theo hồ sơ số 331/quyển số 01/2012.	 Trần Ngọc Dũng
18.04.2012	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, P.5, Q.10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 332/quyển số 01/2012.	 Trần Ngọc Dũng
09.05.2014	Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất gắn liền với đất ngày 08/5/2014 theo hồ sơ số 353/quyển số 01/2014.	 Trần Thanh Cường
03.05.2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 354/quyển số 01/2014.	 Trần Thanh Cường
07.09.2015	Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/5/2014 theo hồ sơ số 509/quyển số 01/2015.	 Trần Thanh Cường
14.7.2015	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, Quận 10, TP. HCM) theo hồ sơ số 532/quyển số 01/2015.	 Trần Thanh Cường

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

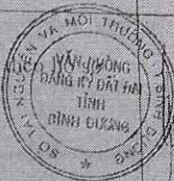
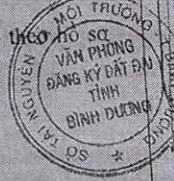
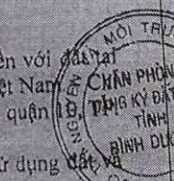
- Chủ sở hữu có quyền và nghĩa vụ đối với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chia công trình xây dựng phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
- Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, 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 nhất và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 163

Tờ bản đồ số: 42

Số phát hành GCN: 747212584000615 Số vào sổ cấp GCN: 146/CN-SHCT

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 14/7/2015 số 1033/quyển số 02/2016.	23.12.2016  <i>Nguyễn Thị Tuyết</i>
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 05, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 1147/quyển số 02/2016.	23.12.2016  <i>Nguyễn Thị Tuyết</i>
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/12/2016 theo số 507/quyển số 01/2019.	04.01.2019  <i>Nguyễn Thị Tuyết</i>
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 556/quyển số 01/2019. Tính đến thời điểm này, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, xác nhận đăng ký ngày 07/6/2019.	07.6.2019  <i>Nguyễn Thị Tuyết</i>

Trang bổ sung số:

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty cổ phần Sản xuất Ta My
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : P. An Điền, TP. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- Mục đích thẩm định giá: 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, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	20/02/2025	20/02/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	20/02/2025	20/02/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	21/02/2025	21/02/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	22/02/2025	22/02/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	24/02/2025	24/02/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Mai Thanh Bình
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

Ngày 20 tháng 02 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc

Mai Thanh Bình

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 15 giờ 00 ngày 24 tháng 02 năm 2024.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Mai Thanh Bình,.....

Thẩm định viên:.....Th. Lê Lực Quang.....Phòng/ban: Phòng Nghiệp vụ 1.....

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý)

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.

Khách hàng: Công ty cổ phần Sản xuất Ta My

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác vay vốn. Thời điểm thẩm định: Tháng 02/2025.

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 02/2025.

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: So sánh, chi phí thay thế.

Biện luận: thị trường, giao dịch phổ biến.

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 41.341.361.785 VND.....

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

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

3. Phương pháp thực hiện:

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

Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ.

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 41.341.361.785 VND

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

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



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 10 giờ 10 ngày 20 tháng 02 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Thẩm định viên: ThS. Lê Lưu Quang
Trợ lý: TSV: Mai Thanh Bình

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông. Bui Xuan Giang

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Thửa 163, tờ 42, xã An Điền, huyện Bến Cát (nay là P. An Điền, TP. Bến Cát), 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:

- Tài Sản tiếp giáp bên ra đường DT-748 (tường hẻm 5-6m).
- Hiện trạng thửa đất: Có các công trình:
 - + Nhà xưởng (2520m²) khung thép, đã cũ, tường cũ, mái rĩ sét.
 - + Nhà văn phòng (120m²) BTCT, công trình đã cũ.
 - + Nhà ngói (40,5m²) BTCT, công trình đã cũ, xuống cấp, mái đã cũ.
 - + Công trình khác: chứa công nhân, nhà vệ sinh, nhà bếp, nhà kho, nhà xe, máy cày.
- Diện tích đất: 8272,7m² trong đó:
 - + Đất SKC: 7929,2m².
 - + Đất hẻm lạng là gò: 343,5m².
- Tài Sản nằm trong thửa đất DT-748 hẻm 5-6m, cách ngã ba Chư Lương hẻm 550m.

Sơ đồ vị trí:

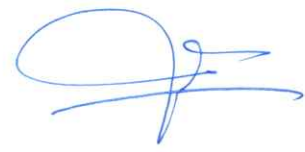
Kết thúc khảo sát vào lúc ..11... giờ ..00....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Mai Thanh Bình -


Lê Lực Quang


Bui Xuan Giang

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): An Điền
Tên người được điều tra: Anh Hải: 0914711717
- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 10/2024
- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 41.160.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 29.157.821.370 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 3.333.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: https://batdongsan.com.vn/ban-kho-nha-xuong-xa-an-dien/ban-ben-cat-binh-duong-pr40877518

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 8747,0m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 105,5m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 72m
- 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: SKC
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: +Trung tâm thương mại, chợ
+Cơ sở giáo dục +Cơ sở thể dục thể thao
+Cơ sở y tế +Công viên khu vui chơi giải trí
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: đường bê tông 5-6m cấp đường:
+Kết cấu mặt đường: 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:
+Hạ tầng không gian:
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
+Hạ tầng văn hóa, thể thao
+Hạ tầng môi trường:
- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 34,42

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: Nhà xường, nhà ăn, nhà ký túc xá Cấp nhà: Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 4.003 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản Diện tích xây dựng:
-Năm 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:

Ngày 21 tháng 02 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

An Tây

Tên người được điều tra:

Anh Hoan: 0706161661

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 2/2025

- Giá BĐS chuyển nhượng/trúng đấu giá:

10.440.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

7.264.623.836 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

6.135.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

.....

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

.....

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-kho-nha-xuong-xa-an-tay/can-ban-1317m2-xay-full-dien-3-pha-day-du-duong-container-thong-dt744-pr40897139>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

1317m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường hướng ra ĐT-744, P. An Tây, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương

- Kích thước mặt tiền:

30m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

43m

- 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:

ONT + CLN

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

.....

+Trung tâm thương mại, chợ

.....

+Cơ sở giáo dục

.....

+Cơ sở thể dục thể thao

.....

+Cơ sở y tế

.....

+Công viên khu vui chơi giải trí

.....

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

đường nhựa 5-6m

cấp đường:

.....

+Kết cấu mặt đường:

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:

.....

+Hạ tầng không gian:

.....

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

.....

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

.....

+Hạ tầng môi trường:

.....

- 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:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

70,0

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:

Nhà xưởng

Cấp nhà:

.....

Năm xây dựng

.....

-Diện tích xây dựng:

.....

m²

Diện tích sàn sử dụng:

1.317 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản

.....

Diện tích xây dựng:

.....

-Năm 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 ☐

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:.....

Ngày 21 tháng 02 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)



Mai Thanh Bình


Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra:

An Điền
Anh Chất: 0933359968

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 2/2025
- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.760.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11.760.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 5.041.000 VNĐ/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Zalo

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 00m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường hướng ra đường Hùng Vương, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
- Kích thước mặt tiền: 30m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 96m
- 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: CLN
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+Trung tâm hành chính: +Trung tâm thương mại, chợ
+Cơ sở giáo dục +Cơ sở thể dục thể thao
+Cơ sở y tế +Công viên khu vui chơi giải trí
-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật
+Điều kiện về giao thông: Độ rộng: đường nhựa 5-6m cấp đường:
+Kết cấu mặt đường: 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:
+Hạ tầng không gian:
+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
+Hạ tầng văn hóa, thể thao
+Hạ tầng môi trường:
- 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: Không có
- Thời hạn sử dụng đất 70

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: Đất trống Cấp nhà: Năm xây dựng
-Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 0 m²
-Số tầng
- 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:
-Chỉ 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:

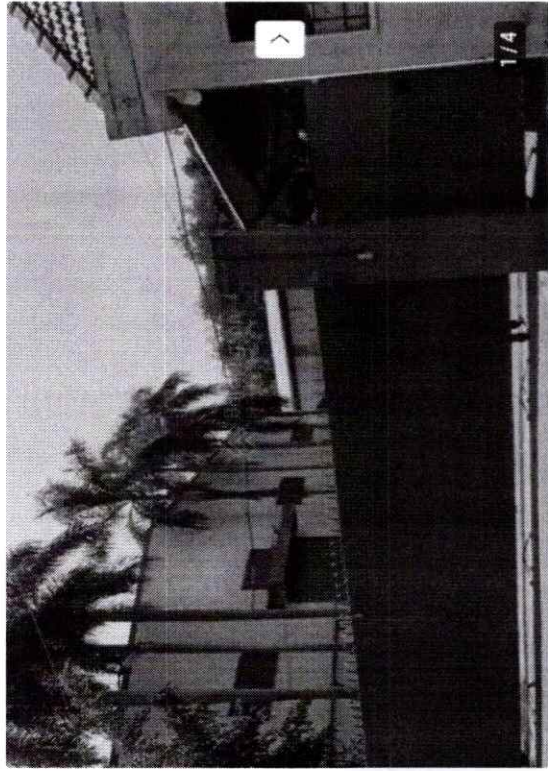
Ngày 21 tháng 02 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mai Thanh Bình Lê Lực Quang

công LH 0914 711 717

An Điện Bến Cát, Bình Dương



Mức giá
42 tỷ
~4,83 triệu/m²

Diện tích
8.700 m²



Môi giới chuyên nghiệp



Quốc Hải

Tham gia
Batdongsan

1 năm

Tin đăng
đang có

89

Có 8 tin kho, nhà xưởng cùng
xã An Điện, thành phố Bến Cát

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0914 711 717 · Sao chép

Hỗ trợ tiện ích

Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất



Tin tài trợ

Mở khu vực
hiển thị

Rộng, phễu đón
khách hàng

Tìm hiểu thêm

18.520

Chat

Phản hồi

Mức giá 42 tỷ Diện tích 8.700 m²
~4,83 triệu/m²

0% Giá không thay đổi trong 1 năm qua Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán nhà xưởng Bến Cát, Bình Dương.
Xưởng đã hoàn công.
Diện tích đất: 8.700m².
Diện tích xưởng: 5.000m².
Đất SKC đóng tiền một lần đến 2059.
Pháp lý giấy tờ PCCC + hoàn công đầy đủ.
Đường lớn xe container đi vu.
Giá bán: 42 tỷ.

Liên hệ: Mr. Hải 0914 711 717 **Sao chép**

Đặc điểm bất động sản

Mức giá 42 tỷ Pháp lý Sổ đỏ/ Sổ



Môi giới chuyên nghiệp
Quốc Hải

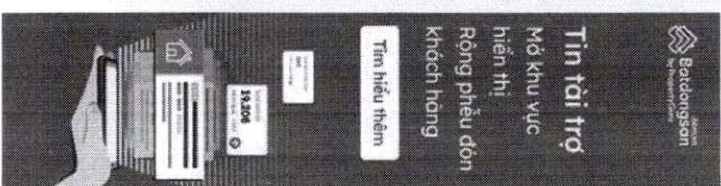
Tham gia Batdongsan 1 năm Tin đăng đang có 89

Có 6 tin kho, nhà xưởng cùng xã An Điện, thành phố Bến Cát

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0914 711 717 - Sao chép



Phản hồi



1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 505
 b) Địa chỉ xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
 c) Diện tích: 8.747,4m² (tổng cho: Tầm nghĩa xây trên bốn mươi bảy phẩy bốn mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: rừng: 8.747,4m² (không)
 e) Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp
 f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 14/7/2059
 g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác:

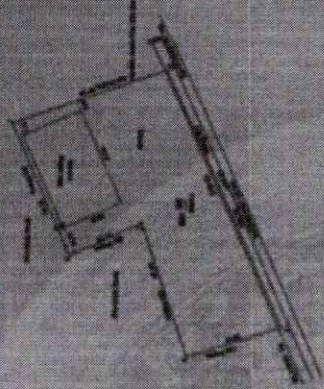
Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất (m ²)	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Nhà xưởng 1	2.217,6	2.217,6	Sở hữu riêng	III	-
Nhà ăn	72,9	72,9	Sở hữu riêng	IV	-
Nhà kỹ túc xứ	242,4	242,4	Sở hữu riêng	IV	-
Nhà xưởng	1.470	1.470	Sở hữu riêng	III	-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng:

5. Cây lâu năm:

6. Gai chấu:

- Thửa đất có 680,6m² đất SKC thuộc hành lang an toàn đường bộ.
- Cấp đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 179/775 ngày 18/8/2010, và chứng nhận bảo xung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận đã cấp (đất với hàng mục nhà xưởng)



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Thất chấp bằng tài sản gắn liền với đất tại nguồn hàng TM&C
 A Chấn - Chủ nhân Công Hòa (ĐC: 463-465 Công Hòa
 phường 15, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh) được biết về đất
 này số 01/2012 đã được ký ngày 10/7/2012

Mr Chấn Pv



Chuyển hình thức sử dụng từ Nhà nước cho thuê đất trả
 tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần từ
 ngày 03/6/2019 theo Quyết định số 1476/QĐ-LĐ&ND ngày
 03/6/2019 của UBND tỉnh Bình Dương, theo hồ sơ số 867
 Thời hạn sử dụng: đến ngày 14/7/2059



Bình Dương, ngày 22 tháng 7 năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG
GIAM ĐỐC

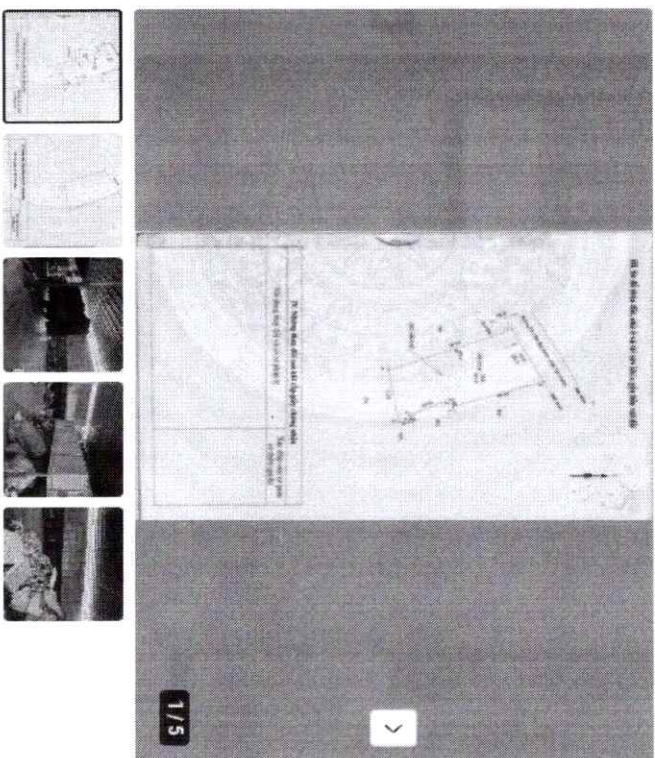


Số vào sổ cấp GCN: 4715106

Phạm Đình

đường container thông DT744

Xã An Tây, Bến Cát, Bình Dương



Mức giá
Thỏa thuận

Diện tích
1.317 m²



Võ Thanh Hoan
Xem thêm 24 tin khác

Chơi qua Zalo

0706 161 661 · Sao chép

Hỗ trợ tiện ích

Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

Xem tuổi làm nhà

Phản hồi







Mr Chất P

06/02 17:08

BÁN ĐẤT [AN ĐIỂN, BẾN CÁT, BÌNH DƯƠNG]

1: THÔNG TIN TÀI SẢN

- Diện tích đất: 2792m2 (30x96)
- Hiện trạng: đất trống (CLN)

2: GIÁ BÁN: 12 tỷ

3: VỊ TRÍ ĐỊA LÝ

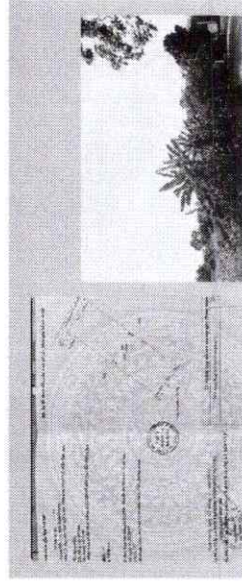
- Cách đường Hùng Vương 200m
- Cách vòng xoay An Điền 1km

VỊ TRÍ LỘ ĐẤT

https://maps.app.goo.gl/GukjS2Z72rk9U386?g_st=com.google.maps.preview.copy

Mọi chi tiết liên hệ:

09888.16.700 (zalo) hoặc 0933.35.9968 (zalo, viber) Mr Chất P



Nhập bình luận



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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 1034
- b) Địa chỉ: xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
- c) Diện tích: 2.792,8m² (tổng cộng Tài nguyên đất trên chín mươi hai phẩy tám mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm
- f) Thời hạn sử dụng: Đất không có hạn
- g) Quyền lợi sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhân QSDĐ như gia đình không thu tiền sử dụng đất

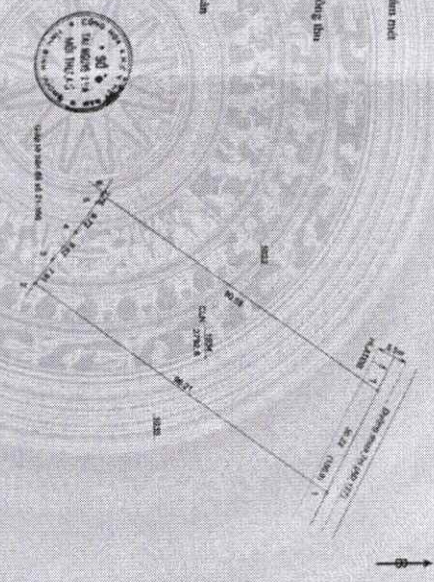
2. Nhà ở

- 1. Công trình xây dựng khác: -/-
- 4. Không tồn tại nhà ở riêng biệt: -/-
- 5. Các tài sản khác: -/-

6. Ghi chú:

Sản phẩm sử dụng đã báo Văn bản thừa nhận phân chia di sản thừa kế và tài sản chung hộ gia đình số 669, ngày 19/01/2020
Thửa 1034 được tách từ thửa 187
Thửa đất số 1509 nđđ thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường thủy

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



Bình Dương, ngày 14 tháng 3 năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

PHÓ GIÁM ĐỐC CHỦ NHẬN VÀ PHÓNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT

Bách Thành Trọng

Số vào sổ cấp GCN: CS14419

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

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.018/25/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 20 tháng 02 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 CỔ PHẦN SẢN XUẤT TA MY

Mã số thuế : 3700789434

Địa chỉ : Khu phố An Sơn, phường An Điền, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Đại diện : Ông Lê Thanh Minh Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị

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

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: Giám đốc

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

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản có thông tin như sau
 - Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ số 42, địa chỉ xã An Điền, huyện Bến Cát, 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 số AI 834394 có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận : T01041/CN-2007 được UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/09/2007.
 - Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có số phát hành GCN 747212584000615, hồ sơ gốc số 146/CN-SHCT được UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/8/2008.
3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường (đối với phần đất thuộc hành lang lộ giới không yêu cầu xác định giá trị).

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

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

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

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

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

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

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **45.000.000 VND**.

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng)

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

2. Tiền độ thanh toán:

- Thanh toán toàn bộ phần phí trước khi nhận Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá.

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

Số tài khoản : 114002941730

Tên thụ hưởng : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

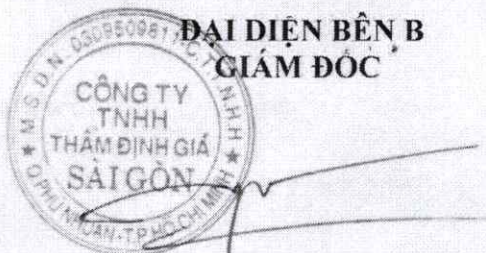
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.



Lê Thanh Minh



NGUYỄN THỊ DIỆU VI