

- ✎ **Số chứng thư:** 012/2024/Đ.102 (**Số hợp đồng:** A.023/25/SaigonPA/HĐ)
- ✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty cổ phần Sao Việt
- ✎ **Địa chỉ:** Khu công nghiệp Bàu Xéo, QL1, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
- ✎ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- ✎ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
- ✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 03/03/2025.

Số: 012/2025/Đ.102

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần Sao Việt

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.023/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Sao Việt;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.102 ngày 03/03/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/Đ.102 ngày 03/03/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Sao Việt
- Mã số thuế : 3600642276
- Địa chỉ : Khu công nghiệp Bàu Xéo, QL1, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
- Đại diện : Ông Phạm Gia Quang Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 01/03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 49, xã Sông Tràu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần	21233,30	3.034.000	64.421.832.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	27720,30	-	-
1.3	Giá trị Công trình xây dựng trên đất			78.910.708.625
Tổng giá trị (VND)				143.332.540.825

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 143.322.500.000 VNĐ.

Bảng chữ: Một trăm bốn mươi ba tỷ ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng chẵn.

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.023/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản 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/Đ.102 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.

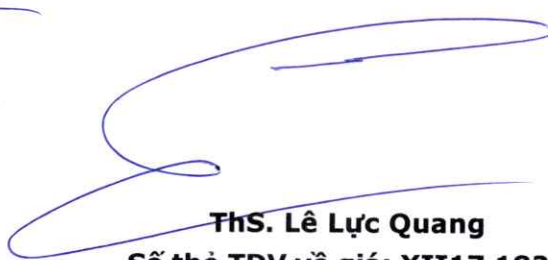
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Lý Hoàng Phúc



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



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 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 Sao Việt
- Mã số thuế : 3600642276
- Địa chỉ : Khu công nghiệp Bàu Xéo, QL1, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
- Đại diện : Ông Phạm Gia Quang Chức vụ: Giám đốc

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 351, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 03/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 01/03/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 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 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- 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.023/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Sao Việt;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 174842, có sổ vào sổ cấp GCN: CT07070 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/01/2011;

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 351, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có mặt trước tiếp giáp đường 4A (đường nhựa nội bộ KCN rộng khoảng 10-11m), mặt hông tiếp giáp đường 1A (đường nhựa nội bộ KCN rộng khoảng 10-11m) và mặt sau tiếp giáp đường 6A (đường nhựa nội bộ KCN rộng khoảng 10-11m) ; vị trí tài sản cách đường Hùng Vương khoảng 250m, cách đường QL1A khoảng 475m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được công nhận theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 48953,6 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp
- Thời hạn sử dụng đất: Diện tích 21.233,3m² (đến ngày 04/03/2053); diện tích 27.720,3m² (đến ngày 17/01/2053)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Diện tích 21.233,3m² (Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần); diện tích 27.720,3m² (Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm)
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có công trình được công nhận là nhà xưởng, nhà văn phòng, nhà chuyên gia, nhà xe, nhà ăn, nhà nồi hơi, kho củi, nhà vệ sinh và nhà rác.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu công nghiệp, tham khảo theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận và theo thông tin trên ứng dụng thông tin quy hoạch của Tỉnh Đồng Nai.

3.1.4. Công trình xây dựng trên đất

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

❖ **Nhà xưởng 1**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 10374m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài nhà xưởng ở mức khá, nhà xưởng đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ bị vết nứt, thấm nước; phần tôn bị rỉ sét nhẹ.
 - + Nền ở mức khá một số chỗ bị bong tróc, mái gia cố chắc chắn chưa có dấu hiệu bị 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	9	22	78	7,02
Khung, cột	5	28	72	3,6
Tường	15	30	70	10,5
Nền,sàn	15	28	72	10,8
Kết cấu đỡ mái	4	28	72	2,88
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			37,44
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ **Nhà xưởng 2**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 10374m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài nhà xưởng ở mức khá, nhà xưởng đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ bị vết nứt, thấm nước; phần tôn bị rỉ sét nhẹ.
 - + Nền ở mức khá một số chỗ bị bong tróc, mái gia cố chắc chắn chưa có dấu hiệu bị 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	9	22	78	7,02
Khung, cột	5	28	72	3,6
Tường	15	30	70	10,5
Nền,sàn	15	28	72	10,8
Kết cấu đỡ mái	4	28	72	2,88
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			37,44
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ **Xưởng mở rộng**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 816m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài nhà xưởng ở mức khá, nhà xưởng đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ bị vết nứt, thấm nước; phần tôn bị rỉ sét nhẹ.
 - + Nền ở mức khá một số chỗ bị bong tróc, mái gia cố chắc chắn chưa có dấu hiệu bị 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	9	22	78	7,02
Khung, cột	5	28	72	3,6
Tường	15	30	70	10,5
Nền,sàn	15	28	72	10,8
Kết cấu đỡ mái	4	28	72	2,88
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			37,44
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ **Văn phòng**

- Tại thời điểm thẩm định giá qua khảo sát thực tế, hiện trạng của công trình này gồm 2 tầng không đúng với số tầng trên GCN (1 tầng). Do đó, Saigon PA xác định giá trị của phần công trình này theo hiện trạng thực tế.
- Số tầng theo hiện trạng: 02.
- Diện tích sàn sử dụng: 840m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường gạch, sàn BTCT + mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá, một vài chỗ bị bong tróc nhẹ, thấm nước.
 - + Nền sàn ở mức khá và mái chưa có dấu hiệu bị 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	18	82	8,2
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	22	78	14,04
Nền,sàn	5	26	74	3,7
Kết cấu đỡ mái	9	26	74	6,66
Mái	17	28	72	12,24
Tổng cộng	59			44,84
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				76,00%

❖ **Nhà chuyên gia**

- Số tầng: 03.
- Diện tích sàn sử dụng: 1208m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường gạch, sàn BTCT + mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá, một vài chỗ bị bong tróc nhẹ, thấm nước.
 - + Nền sàn ở mức khá và mái chưa có dấu hiệu bị 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	17	83	8,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	22	78	14,04
Nền,sàn	14	26	74	10,36
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	30	70	9,1
Tổng cộng	55			41,8
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				76,00%

❖ **Nhà ăn**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 1800m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường bao, cột thép, sàn BTCT + mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường bao ở mức khá, một vài chỗ bị nứt và bong tróc, khung cột được gia cố chắc chắn
 - + Nền sàn ở mức trung bình một số chỗ bị hư hỏng, mái rỉ sét nhẹ và chưa có dấu hiệu bị 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	9	22	78	7,02
Khung, cột	5	28	72	3,6
Tường	15	30	70	10,5
Nền,sàn	15	28	72	10,8
Kết cấu đỡ mái	4	28	72	2,88
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			37,44
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ **Nhà xe**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 1330m².
- Kết cấu: Cột thép + sàn bê tông, mái che tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Khung cột được gia cố chắc chắn một số chỗ bị rỉ sét
 - + Mái bị rỉ sét nhẹ và chưa có dấu hiệu bị xuống cấp.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	-	-	-	-
Khung, cột	5	24	76	3,8
Tường	-	-	-	-
Nền,sàn	15	28	72	10,8
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	4	33	67	2,68
Tổng cộng	24			17,28
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ **Nhà nồi hơi**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 260m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức khá, một số chỗ bị nứt nhẹ.
 - + Nền sàn ở mức khá, mái chưa có dấu hiệu bị 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	9	22	78	7,02
Khung, cột	5	28	72	3,6
Tường	15	30	70	10,5
Nền,sàn	15	28	72	10,8
Kết cấu đỡ mái	4	28	72	2,88
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			37,44
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ **Kho củi**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 240m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức trung bình, một số chỗ bị nứt và ẩm mốc.
 - + Nền sàn ở mức khá, mái bị rỉ sét và chưa có dấu hiệu bị 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	9	24	76	6,84
Khung, cột	5	30	70	3,5
Tường	15	32	68	10,2
Nền,sàn	15	30	70	10,5
Kết cấu đỡ mái	4	32	68	2,72
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			36,4
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,00%

❖ **Nhà bảo vệ**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 68m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường ở trung bình, một số chỗ bị nứt và bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức khá, mái chưa có dấu hiệu bị 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	24	76	7,6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	28	72	12,96
Nền,sàn	5	26	74	3,7
Kết cấu đỡ mái	9	26	74	6,66
Mái	17	32	68	11,56
Tổng cộng	59			42,48
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,00%

❖ Nhà rác

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn sử dụng: 50m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang để trống, có khả năng sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá, công trình đã qua sử dụng.
 - + Tường ở mức trung bình, một số chỗ bị nứt và ẩm mốc.
 - + Nền sàn ở mức khá, mái bị rỉ sét và chưa có dấu hiệu bị 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	9	24	76	6,84
Khung, cột	5	30	70	3,5
Tường	15	32	68	10,2
Nền, sàn	15	30	70	10,5
Kết cấu đỡ mái	4	32	68	2,72
Mái	4	34	66	2,64
Tổng cộng	52			36,4
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,00%

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 nằm trong KCN có quy mô diện tích trung bình và lớn trên địa bàn Huyện Trảng Bom.
- 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. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

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

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 01/2025	Rao bán tháng 02/2025	Rao bán tháng 02/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	SKK	SKK	SKK	SKK
5	Vị trí	KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	KCN Hố Nai, Xã Hố Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	KCN Giang Điền, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
6	Quy mô diện tích	48953,60m ²	11000,0m ²	18300,0m ²	14121,0m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Cơ sở hạ tầng	3 mặt đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	Thời hạn sử dụng đất còn lại	28	28	40	33
10	Giá rao bán (VND)		80.000.000.000	85.000.000.000	79.000.000.000
11	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		76.000.000.000	68.000.000.000	68.730.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng + nhà văn phòng	Đất trống	Nhà xưởng + nhà văn phòng
14	Diện tích sàn sử dụng		11334,0	0,0	6650,8
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		42.076.657.120	0	21.044.884.941
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.084.000	3.716.000	3.377.000
17	Thông tin tham chiếu		Minh Hà 0794.804.614	Thanh Tuấn 0963728456	Anh Tài 0931769444

❖ **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)		3.084.000	3.716.000	3.377.000
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		3.084.000	3.716.000	3.377.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.084.000	3.716.000	3.377.000
3	Vị trí	KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	KCN Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	KCN Hồ Nai, Xã Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai	KCN Giang Điền, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.084.000	3.716.000	3.377.000
4	Quy mô diện tích	48953,60m2	11000,0m2	18300,0m2	14121,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,84%	-8,76%	-9,95%
	Mức điều chỉnh		-334.306	-325.522	-336.012
	Giá trị sau điều chỉnh		2.749.694	3.390.478	3.040.989
5	Cơ sở hạ tầng	3 mặt đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN	Đường nội bộ nhựa KCN
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,00%	4,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh		123.360	148.640	135.080
	Giá trị sau điều chỉnh		2.873.054	3.539.118	3.176.069
6	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		2.873.054	3.539.118	3.176.069
7	Thời hạn sử dụng đất còn lại	28	28	40	33
	Mức điều chỉnh		0,0	-342.856	-142.856
	Giá trị sau điều chỉnh		2.873.054	3.196.262	3.033.212
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		2.873.054	3.196.262	3.033.212
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.034.176		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-5%	5%	0%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.034.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		457.666	817.018	613.948
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		4,0% - 10,8%	4,0% - 8,8%	4,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-210.946	-519.738	-343.788

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố 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 mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 48953,6m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 11000m²; 18300m²; 14121m² 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 và 3 lần lượt khoảng 10,84%; 8,76%; 9,95% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp với 3 mặt đường nhựa nội bộ khu công nghiệp. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 chỉ tiếp giáp với 1 mặt đường nội bộ nhựa KCN kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 là khoảng 4% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng còn lại khoảng 28 năm. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2 và 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại lần lượt là khoảng 40 năm; 33 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 2 và 3 lần lượt là khoảng 342.856 VND/m²; 142.856 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 **3.034.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất khu công nghiệp có thời hạn sử dụng đến tháng 04/03/2053 (nguồn gốc sử dụng được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần) là 21233,3m².

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 21233,3 \text{ m}^2 \times 3.034.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{64.421.832.200 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường,

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

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

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Nhà xưởng 1	10374,0	72,00%	3.877.575	28.962.693.396
2	Nhà xưởng 2	10374,0	72,00%	3.877.575	28.962.693.396
3	Xưởng mở rộng	816,0	72,00%	3.174.425	1.865.038.176
4	Văn phòng	840,0	76,00%	8.551.680	5.459.392.512
5	Nhà chuyên gia	1208,0	76,00%	8.551.680	7.851.126.374
6	Nhà ăn	1800,0	72,00%	2.895.625	3.752.730.000
7	Nhà xe	1330,0	72,00%	569.500	545.353.200
8	Nhà nồi hơi	260,0	72,00%	3.174.425	594.252.360
9	Kho củi	240,0	70,00%	3.174.425	533.303.400
10	Nhà bảo vệ	68,0	72,00%	5.576.408	273.020.936
11	Nhà rác	50,0	70,00%	3.174.425	111.104.875
Tổng cộng					78.910.708.625

- 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)
1	Thửa đất số 351, tờ bản đồ số 49, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần	21233,30	3.034.000	64.421.832.200
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm	27720,30	-	-
1.3	Giá trị Công trình xây dựng trên đất			78.910.708.625
Tổng giá trị (VND)				143.332.540.825

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 143.322.500.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm bốn mươi ba tỷ ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng chẵn.

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.023/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

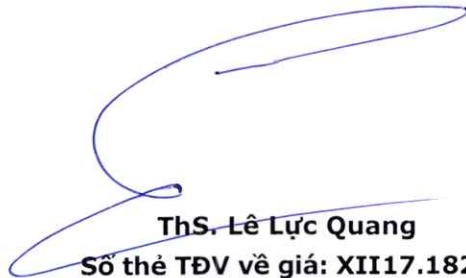
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

GIÁM ĐỐC



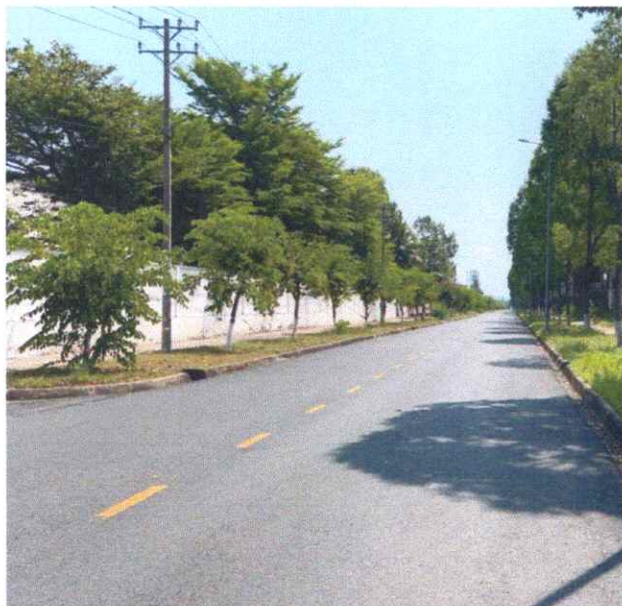
Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



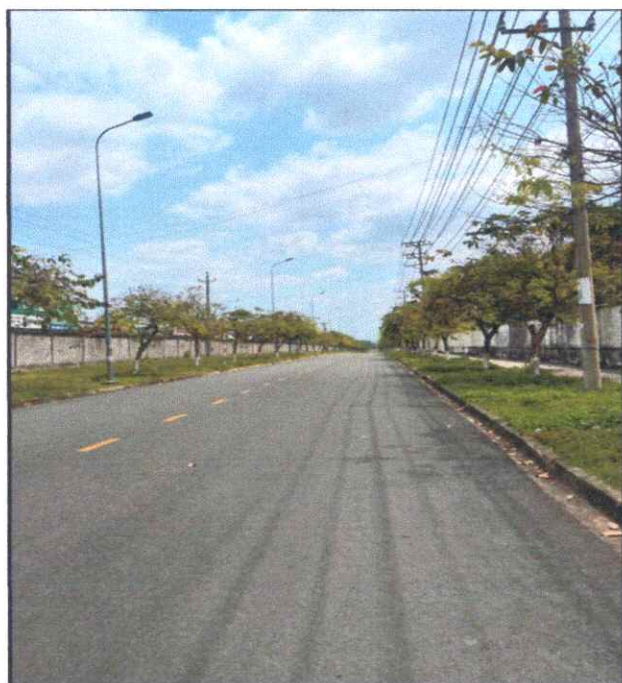
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường 4A mặt trước tài sản thẩm định giá



Đường 4A mặt trước tài sản thẩm định giá



Đường 1A mặt hông tài sản thẩm định



Đường 1A mặt hông tài sản thẩm định



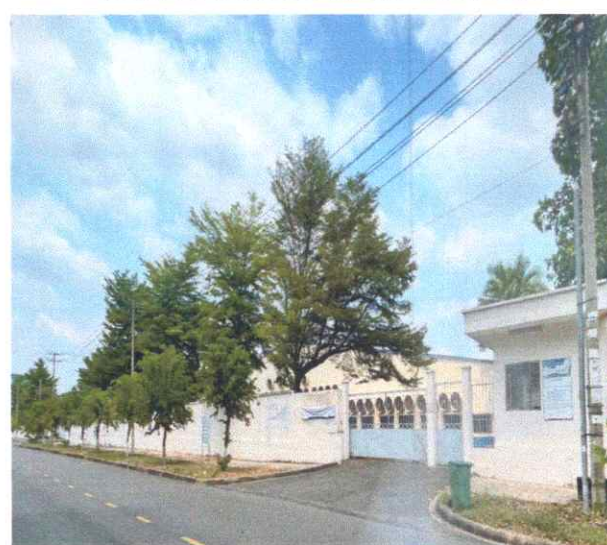
Đường 6A mặt sau tài sản thẩm định



Đường 6A mặt sau tài sản thẩm định



Tổng quan tài sản thẩm định



Tổng quan tài sản thẩm định



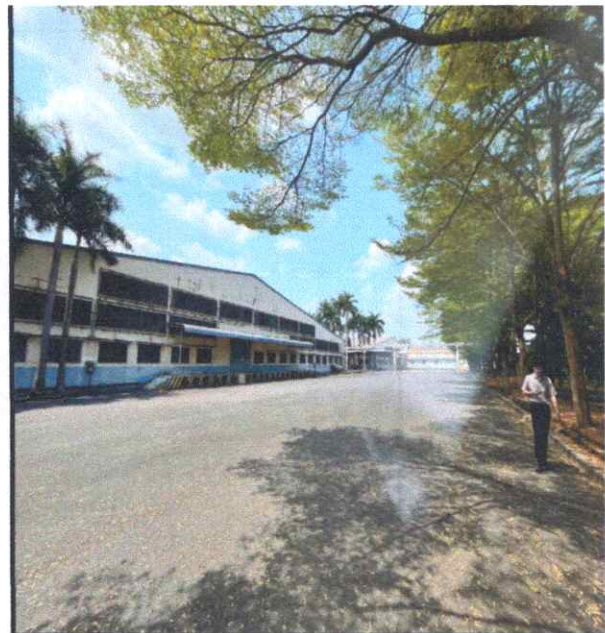
Tổng quan tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



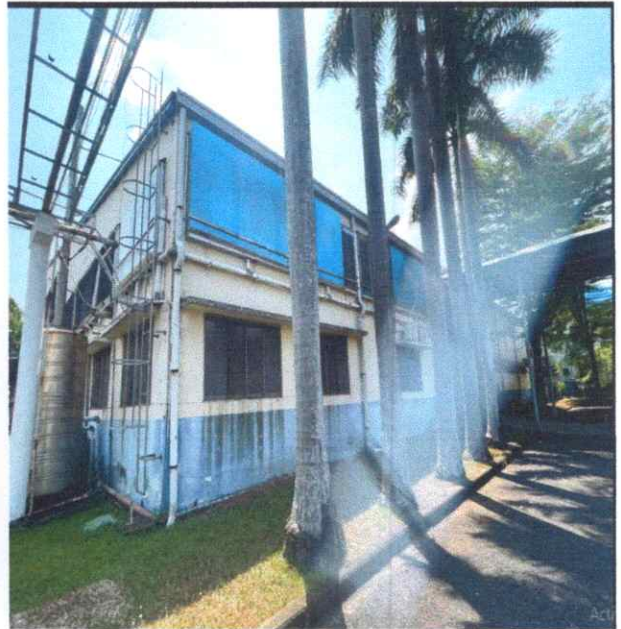
Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



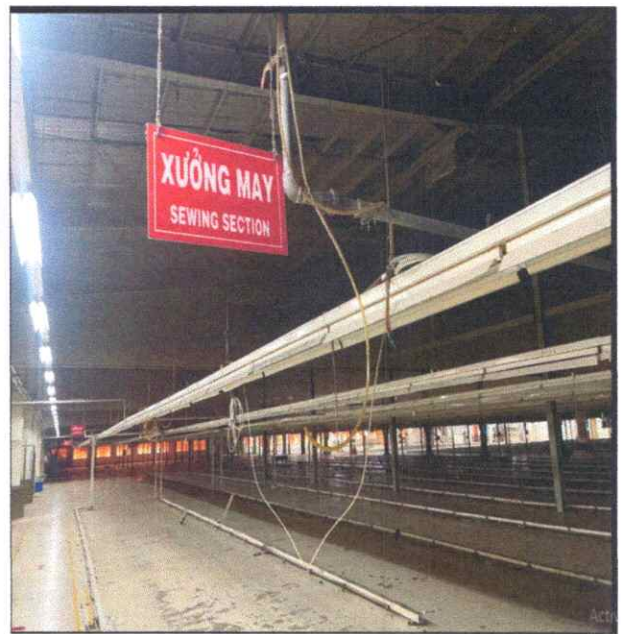
Xưởng 1



Xưởng 1



Xưởng 1



Xưởng 1



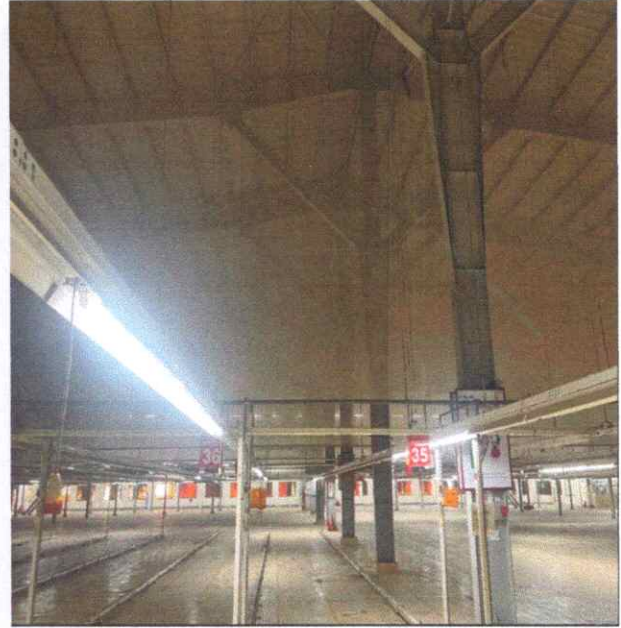
Xưởng 2



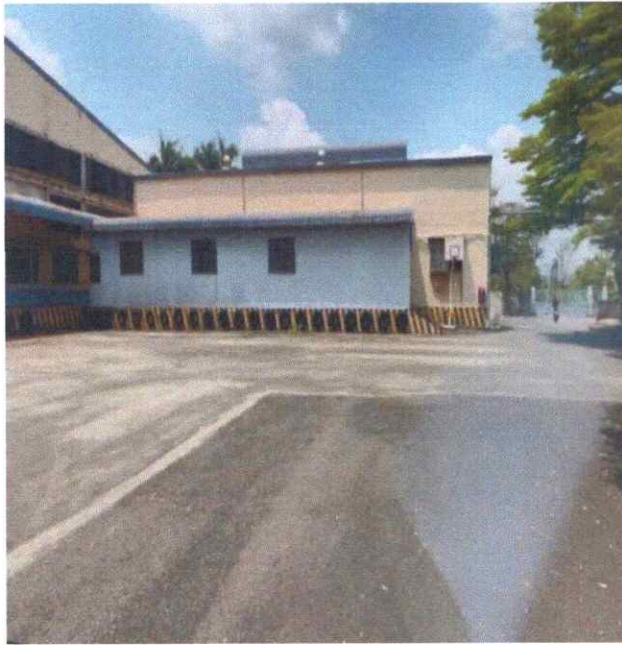
Xưởng 2



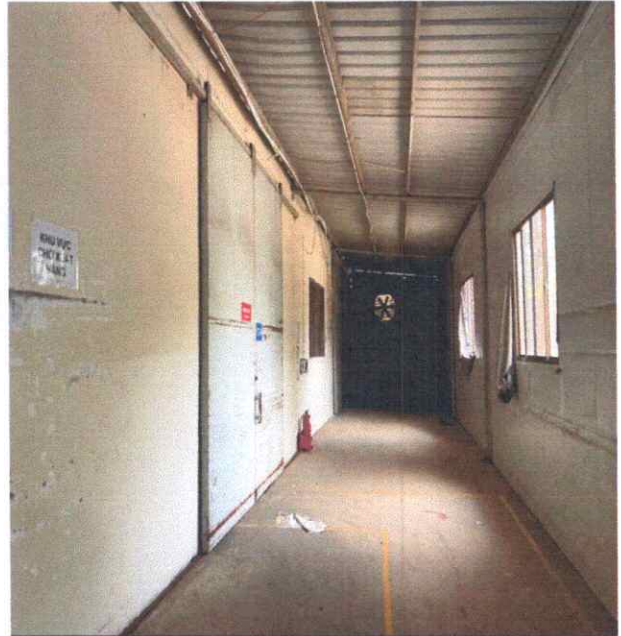
Xưởng 2



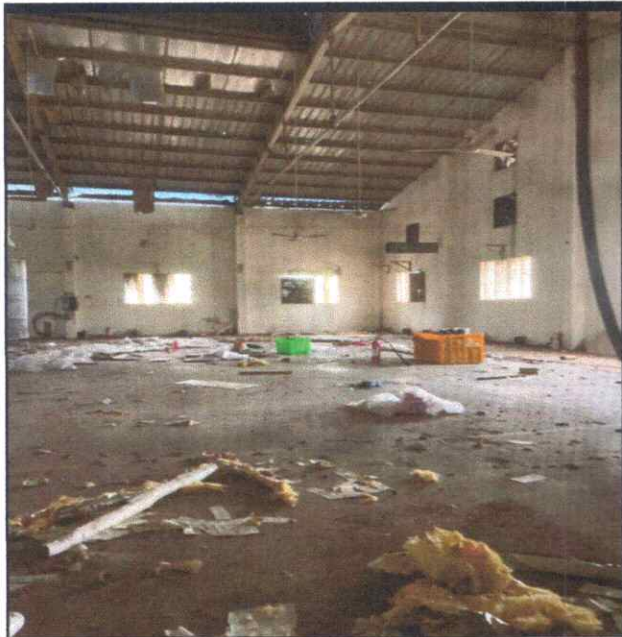
Xưởng 2



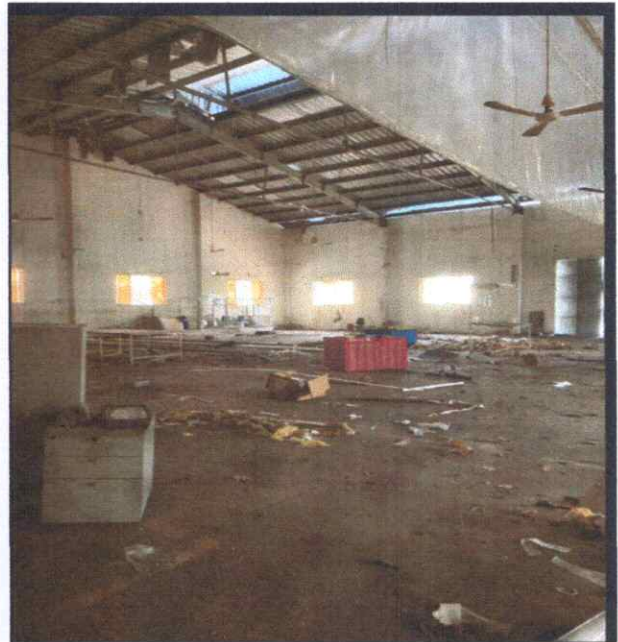
Xưởng mở rộng



Xưởng mở rộng



Xưởng mở rộng



Xưởng mở rộng



Văn phòng



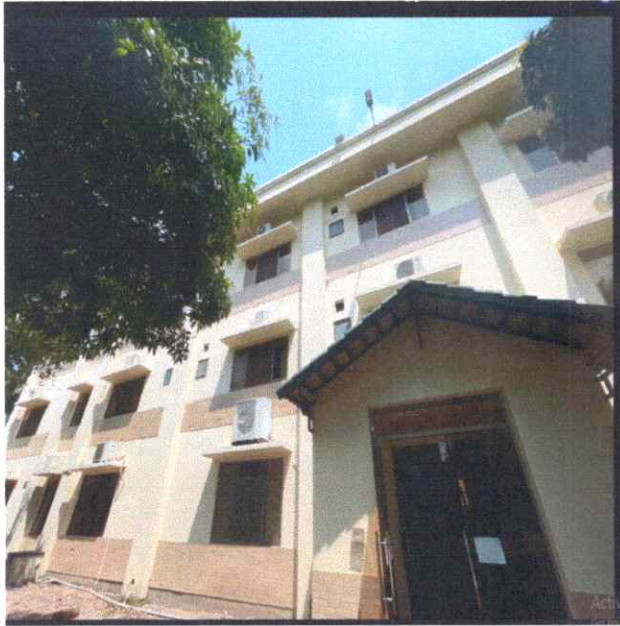
Văn phòng



Văn phòng (tầng 2)



Văn phòng (tầng 2)



Nhà chuyên gia



Nhà chuyên gia



Nhà chuyên gia



Nhà chuyên gia



Nhà ăn



Nhà ăn



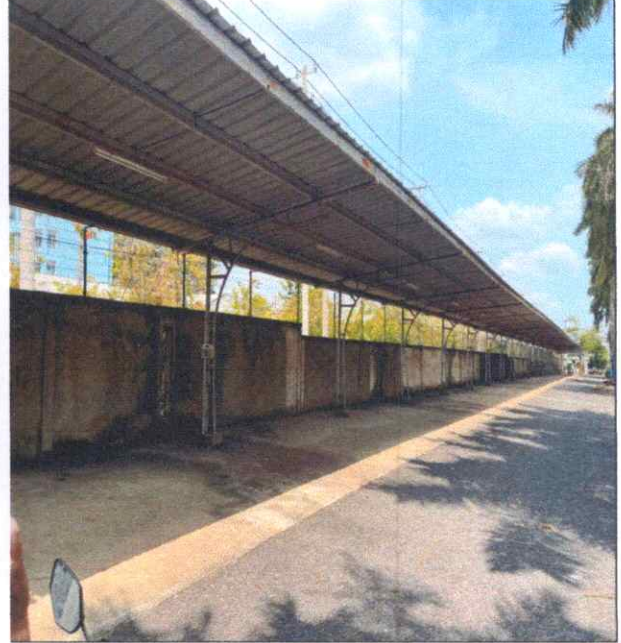
Nhà ăn



Nhà ăn



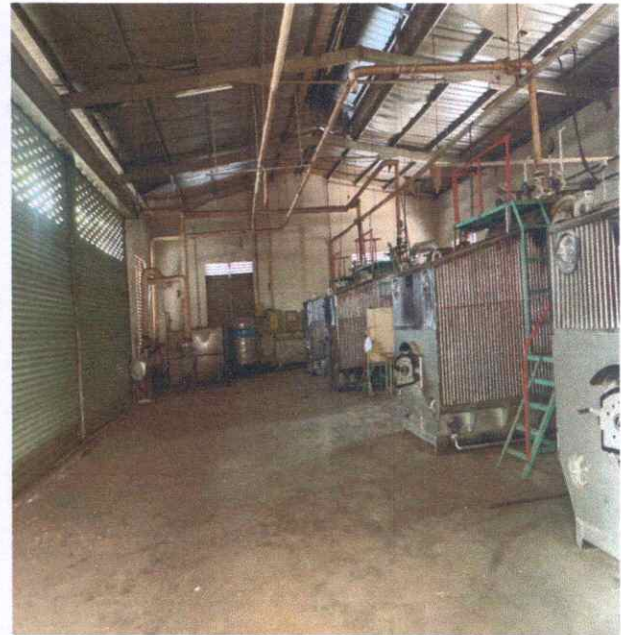
Nhà xe



Nhà xe



Nhà nồi hơi



Nhà nồi hơi



Kho củi



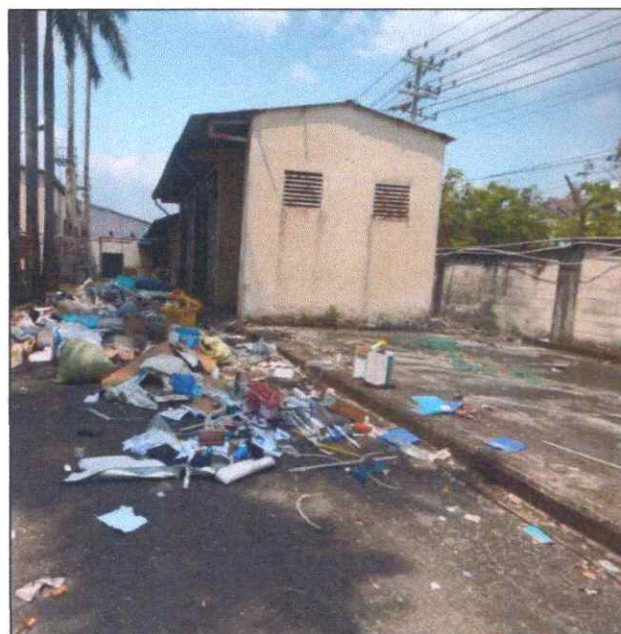
Kho củi



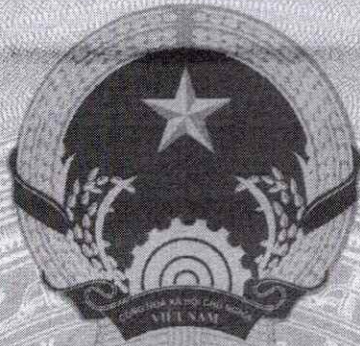
Nhà bảo vệ



Nhà bảo vệ



Nhà rác



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Công ty Cổ phần Sao Việt

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4703000035 do phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế Hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp; đăng ký lần đầu ngày 16/12/2002; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 01/02/2007

Địa chỉ: Khu công nghiệp Bàu Xéo, quốc lộ 1, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

BD 174842

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 351, tờ bản đồ số: 49
b) Địa chỉ: Xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 48953,6 m², (bằng chữ: Bốn mươi tám nghìn chín trăm năm mươi ba phẩy sáu mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng: 48953,6 m²; chung: không m²
đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp
e) Thời hạn sử dụng: Diện tích 21.233,3m² (đến ngày 04/3/2053); diện tích 27.720,3m² (đến ngày 17/01/2053)
g) Nguồn gốc sử dụng: Diện tích 21.233,3m² (Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần); diện tích 27.720,3m² (nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm)

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác:

Tên công trình: Khu nhà xưởng B và các hạng mục phụ trợ

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
1.Xưởng 1	10374	10374,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
2.Xưởng 2	10374	10374,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
3.Xưởng mở rộng	816,0	816,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
4.Vphòng	840,0	840,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
5.Nhà chuyên gia	-/-	1208,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	3	2010	-/-
6.Nhà ăn	1800,0	1800,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
7.Nhà xe	1330,0	1330,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
8.Nhà nổi hơi	260,0	260,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
9.Kho củi	240,0	240,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
10.Nhà bảo vệ	68,0	68,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-
11.Nhà rác	50,0	50,0	Bê tông cốt thép + thép	-/-	1	2010	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

Biên Hòa, ngày 07 tháng 01 năm 2011

5. Cây lâu năm: -/-

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

6. Ghi chú:

- Thửa đất được trích sao địa chính

TUQ.CHỦ TỊCH

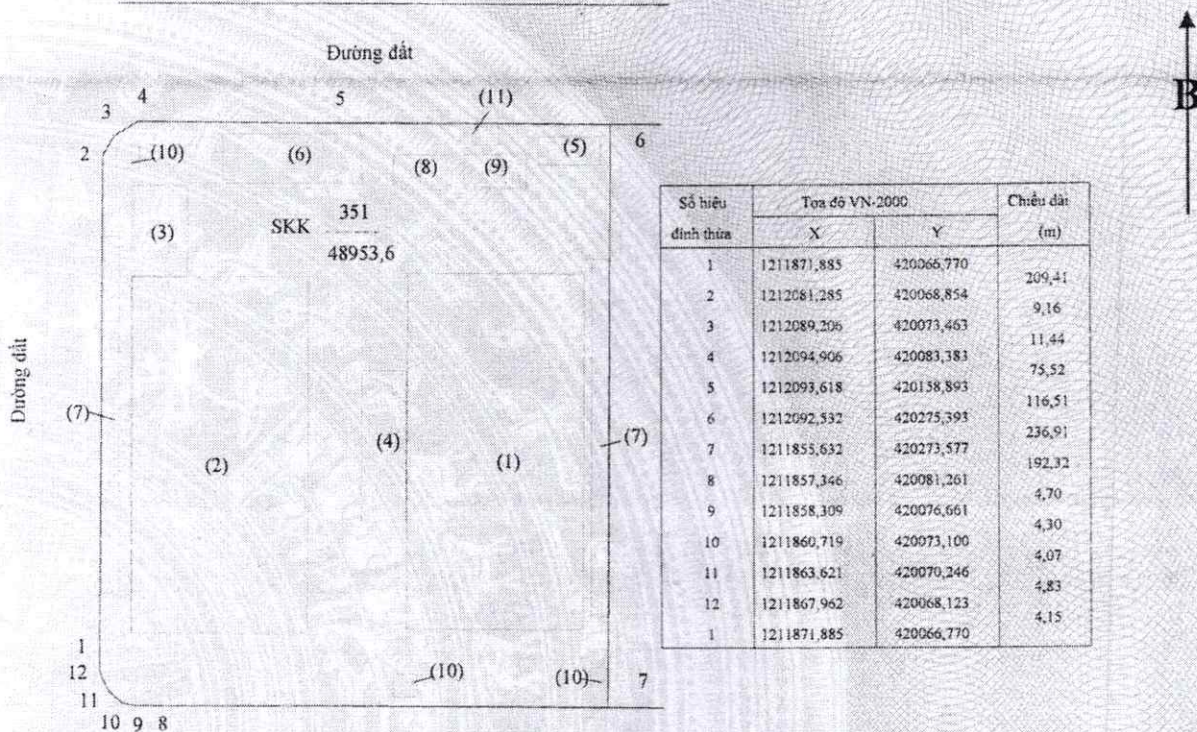
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Số vào sổ cấp GCN: CT07070

Lê Viết Hưng

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

Chủ sử dụng đất thay đổi mã số doanh nghiệp từ 4703000035 thành 3600642276 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp 3600642276 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/12/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 09/04/2010, địa chỉ: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Quốc lộ 1, xã sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, theo hồ sơ số 005068.DT.010. Mã vạch 752626318000028.

Ngày 16/12/2018

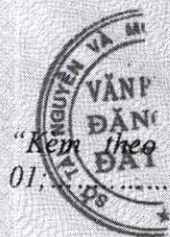
Giám đốc

VĂN PHÒNG
ĐĂNG KÝ
ĐẤT ĐAI

Lê Thanh Tuấn

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền



"Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số 01."

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.



2626311000565

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 351

Tờ bản đồ số: 49

Số phát hành GCN: BĐ 174842

Số vào sổ cấp GCN: CT07070

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Chuyển nội dung thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất đăng ký ngày 07/9/2009 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 706096) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 000.09.00831-03/HĐTC/2009 ngày 04/9/2009. Lý do chuyển đổi: Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. /

Ngày 15/02/2011

Giám đốc

Hoàng Văn Dung

Chuyển nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đăng ký ngày 07/9/2009 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 475203) với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 000.09.00831-02/HĐTC/2009 ngày 04/9/2009. Lý do chuyển đổi: Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. /

Ngày 15/02/2011

Giám đốc

Hoàng Văn Dung

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 351

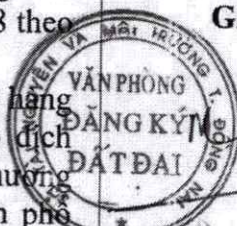
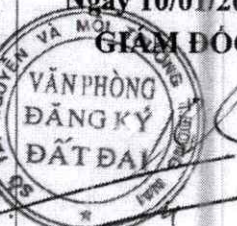
Tờ bản đồ số: 49

Số phát hành GCN:

Đ174842

Số vào sổ cấp GCN:

CT07070

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày 15/02/2011 có thay đổi theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số: 000.09.00831-02/SĐBS-HĐBĐ, ngày 02/04/2018 theo hồ sơ số 003910.TC.003. (Thay đổi thông tin bên nhận thế chấp từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch thành phố Hồ Chí Minh thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Thay đổi tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai nay đã hình thành./.)	Ngày 04/04/2018 Giám đốc  Hoàng Văn Dung
Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 15/02/2011 và nội dung đăng ký thay đổi thế chấp ngày 04/04/2018; theo hồ sơ số 003910.XC.004. Mã vạch 752626318000026./)	Ngày 09/11/2018 GIÁM ĐỐC  Lê Thanh Tuấn
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thế chấp số 0324/1875/TCĐN3, ngày 10/01/2019) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần ngoại thương Việt Nam Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Một phần tầng hầm B1, một phần tầng trệt, trọn tầng lửng, tầng lầu 01,02,03,04,05,07 và 08 Tòa nhà VBB, Số 05 Công Trường Mê Linh, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 003910.TC.006. Mã vạch 752626319000002./)	Ngày 10/01/2019 GIÁM ĐỐC  Lê Thanh Tuấn

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

Trang bổ sung số:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (21.233,3m²) và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0129/1975/TCDN3 ngày 01/08/2019) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Một phần tầng hầm B1, một phần tầng trệt, trọn tầng lửng, tầng lầu 01, 02, 03, 04, 05, 07 và 08 tòa nhà VBB, số 5 Công trường Mê Linh, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, theo hồ sơ số 003910.TC.008./. <i>gr</i>	Ngày 01/08/2019 GIÁM ĐỐC  Lê Thanh Tuấn
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số:)	

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
(Chuyển tiếp Trang bổ sung số:)	

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 351

Tờ bản đồ số: 49

Số phát hành GCN: BD174842

Số vào sổ cấp GCN: CT07070

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 25 tháng 01 năm 2024 Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 10/01/2019 và ngày 01/08/2019 theo hồ sơ số 003910.XC.009. Mã vạch 752626324000002./. Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (21.233,3m²) và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An, địa chỉ: 04 Hoàng Diệu, Thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo hồ sơ số 013485.TC.002./.	 Lê Thanh Tuấn

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



Trang bổ sung số: