

✧ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.104 (**Số hợp đồng:** Đ.104/25/SaigonPA/HĐ)

✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Khai Phong

✧ **Địa chỉ:** 74 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.

✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị công trình xây dựng trên đất và dây chuyền sản xuất gạch block bê tông của công ty Cổ phần Khai Phong.

✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 15/02/2025.

Số: 012/2025/Đ.104

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khai Phong

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.104/25/SaigonPA/HĐ ngày 11/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Khai Phong;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.104 ngày 15/02/2025 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/Đ.104 ngày 15/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Khai Phong
- Mã số thuế: 0305907882
- Địa chỉ: 74 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.
- Đại diện: Ông Trần Ngọc Doanh Chức vụ: Tổng 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 công trình xây dựng trên đất và dây chuyền sản xuất gạch block bê tông của công ty Cổ phần Khai Phong tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.104/25/SaigonPA/HĐ ngày 11/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Khai Phong).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 02/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 14/02/2025.
- Địa điểm khảo sát: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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



- 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.104 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



Nguyễn Thị Hoài Thu



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



GIÁM ĐỐC

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

- Giá thiết đặc biệt: Tại thời điểm thẩm định giá, phần công trình xây chưa được công nhận trên GCN, Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng căn cứ theo hiện trạng thực tế và theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD do Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai cấp cho công ty Cổ phần Khai Phong ngày 19/07/2016 trong điều kiện giá định phần công trình xây dựng này sẽ được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ chi phí - phương pháp chi phí thay thế, phương pháp chi phí tái tạo.

8. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam		
1	Nhà văn phòng + Nhà vệ sinh	133,25	341.224.255
2	Nhà ăn	32,50	82.453.943
3	Nhà bảo vệ	12,25	30.837.214
4	Nhà xe	66,00	57.478.027
5	Nhà xưởng đặt dây chuyền máy	1560,00	1.719.608.319
6	Sân phơi gạch non	1600,00	232.960.000
7	Nhà để vật tư/ gạch thành phẩm	600,00	661.387.815
II	Giá trị dây chuyền sản xuất gạch block bê tông		
8	Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông		3.166.397.598
Tổng giá trị (VND)			6.292.347.171

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 6.292.000.000 VNĐ.

Bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm chín mươi hai triệu đồng.

9. 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 đối với bất động sản và (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

10. 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 Đ.104/25/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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 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 Khai Phong
- Mã số thuế : 0305907882
- Địa chỉ : 74 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.
- Đại diện : Ông Trần Ngọc Doanh Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị công trình xây dựng trên đất và dây chuyền sản xuất gạch block bê tông của công ty Cổ phần Khai Phong tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.104/25/SaigonPA/HĐ ngày 11/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Khai Phong).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 02/2025 .
- Ngày khảo sát hiện trạng 14/02/2025.

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.

- Quyết định số 1255/QĐ-UBND ngày 27/05/2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Nam về việc ban hành quy định đơn giá xây dựng nhà ở, vật kiến trúc, công trình, tài sản trên đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định 57/1999/QĐ-TĐC ngày 11/03/1999 của Bộ Khoa học công nghệ và Môi trường Tổng cục tiêu chuẩn đo lường chất lượng về việc ban hành quy định tạm thời thẩm định kỹ thuật thiết bị đã qua sử dụng;
- Quyết định số 238/BXD-VKT ngày 29/09/1989 của Bộ xây dựng về việc ban hành bảng giá các ngôi nhà và vật kiến trúc thông dụng dùng trong thời kỳ kiểm kê và đánh giá lại vốn sản xuất kinh doanh của các cơ sở sản xuất kinh doanh vào 0h ngày 01 tháng 01 năm 1990;
- 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 Đ.104/25/SaigonPA/HĐ ngày 11/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Khai Phong;
- Giấy phép xây dựng số 09/GPXD do Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai cấp cho công ty Cổ phần Khai Phong ngày 19/07/2016.
- Hợp đồng mua bán số 02/2017/HĐMB/DmC-KP, V/v Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông, giữa Công ty cổ phần Đoàn Minh Công và Chi nhánh Công ty Cổ Phần Khai Phong ký ngày 28/06/2017;

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.
- Vị trí: tài sản cách đường Quốc lộ 1A khoảng 500m, cách đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi khoảng 1,1km.

3.1.2. 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 văn phòng + Nhà vệ sinh

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo hiện trạng thực tế và yêu cầu của khách hàng: 133,25m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình ở mức khá.
 - + Tường có một số chỗ có vết nứt, nước sơn bị bong tróc.
 - + Nền ở mức khá, 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	10	27	73	7,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	29	71	12,78
Nền,sàn	5	30	70	3,51
Kết cấu đỡ mái	9	31	69	6,22
Mái	17	32	68	11,56
Tổng cộng	59			41,37
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,12%

❖ **Nhà ăn**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo hiện trạng thực tế và yêu cầu của khách hàng: 32,5m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang 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.
 - + Tường có một số chỗ bị vết nứt, nhiều chỗ bị bong tróc, nước sơn bám nhiều bẩn.
 - + Nền 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	28	72	7,2
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	5	30	70	3,5
Kết cấu đỡ mái	9	30	70	6,3
Mái	17	33	67	11,39
Tổng cộng	59			40,99
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				69,47%

❖ **Nhà bảo vệ**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo hiện trạng thực tế và yêu cầu của khách hàng: 12,25m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT + mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang 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.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ có vết nứt, bong tróc, nước sơn đã cũ.
 - + Nền ở mức trung bình, 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	27	73	7,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	31	69	12,42
Nền,sàn	5	31	69	3,45
Kết cấu đỡ mái	9	32	68	6,12
Mái	17	33	67	11,38
Tổng cộng	59			40,67
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,93%

❖ **Nhà xe:**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo yêu cầu của khách hàng: 66,0m².
- Kết cấu: Cột sắt, nền gạch xi măng, mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang 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 trung bình.
 - + Nền ở mức trung bình, có nhiều vết nứt, mái có vài chỗ bị rỉ sét, có dấu hiệu bị xuống cấp. Cột nhiều chỗ bị rỉ sét, lớp sơn bị bong tróc.

– **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	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	32	68	12,24
Nền,sàn	5	32	68	3,4
Kết cấu đỡ mái	9	32	68	6,12
Mái	17	34	66	11,19
Tổng cộng	59			39,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,72%

❖ **Nhà xưởng đặt dây chuyền máy:**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo yêu cầu của khách hàng: 1560,0m².
- Kết cấu: Khung thép, nền xi măng, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện đang 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.
 - + Nền ở mức khá, mái có vài chỗ bị rỉ sét, chưa 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	30	70	6,3
Khung, cột	5	31	69	3,45
Tường	-	-	-	-
Nền,sàn	15	31	69	10,35
Kết cấu đỡ mái	6	32	68	4,08
Mái	4	32	68	2,72
Tổng cộng	39			26,9
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,97%

❖ **Sân phơi gạch non**

- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo yêu cầu của khách hàng: 1600,0m².
- Kết cấu chủ yếu: Nền xi măng.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Tại thời điểm thẩm định giá, phần sân phơi gạch non tổng thể công trình ở mức khá, nền sàn xi măng ở mức khá có vài chỗ bị nứt, một số chỗ bị xuống cấp. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng còn khoảng 70%.

❖ **Nhà để vật tư/ gạch thành phẩm.**

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng tạm tính theo yêu cầu của khách hàng: 600m².
- Kết cấu: Khung sắt, nền xi măng, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng hiện 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, nhà đã qua sử dụng.
 - + Nền ở mức khá, mái có vài chỗ bị rỉ sét, chưa 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	30	70	6,3
Khung, cột	5	31	69	3,45
Tường	-	-	-	-
Nền,sàn	15	31	69	10,35
Kết cấu đỡ mái	6	32	68	4,08
Mái	4	32	68	2,72
Tổng cộng	39			26,9
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,97%

3.2. Dây chuyền máy móc sản xuất gạch block bê tông.

- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất gạch block bê tông tại địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, bao gồm các thiết bị được mô tả trong bảng sau:

STT	Hạng mục	Thông số kỹ thuật	Mô tả hiện trạng	Số lượng	ĐVT	Tỷ lệ CLCL theo kỹ thuật tuổi đời (%)	Tỷ lệ CLCL căn cứ vào đánh giá mức độ hao mòn các kết cấu chính của tài sản (%)	Tỷ lệ chất lượng còn lại bình quân (%)
Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông						60,00%	70%	65,00%
I	Hệ thống phối trộn:		- Thiết bị đã qua sử dụng. - Ngoại quan tổng thể trung bình, lớp phủ bề mặt bị bong tróc, rỉ sét nhiều chỗ. - Các cụm chức năng chính và thiết bị ngoại vi vẫn còn đầy đủ. - Tình trạng hoạt động bình thường.					
1.1	Silo 60T	Chân: Φ219, Ống dẫn: Φ 110, P: 1.5KW		1	Thiết bị	60,00%	70%	65,00%
1.2	Máy phối liệu	PI: 1200, hai phễu liệu, P: 3Kw		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
1.3	Vít tải	P: 11Kw, Đ/K: 219 x 8000		1	Thiết bị	60,00%	70%	65,00%
1.4	Thiết bị cân xi	Cân điện tử + bộ nhân tín hiệu cân		1	Thiết bị	60,00%	70%	65,00%
1.5	Máy trộn	JS750, P: 39.7Kw		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
2	Thiết bị khác		- Thiết bị đã qua sử dụng. - Ngoại quan tổng thể trung bình, lớp phủ bề mặt bị bong tróc, rỉ sét nhiều chỗ. - Các cụm chức năng chính và			60,00%	70%	65,00%
2.1	Khay đỡ gạch	Tấm pallet định hình, vật liệu nhựa, KT: 1120x920x 25mm		2000	Khay	60,00%	70%	65,00%
2.2	Máy nén khí	P: 2.2Kw: 3HP bình hơi 90L		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
2.3	Xe kéo gạch	Sức nâng 2.5T		4	Xe	60,00%	70%	65,00%

STT	Hạng mục	Thông số kỹ thuật	Mô tả hiện trạng	Số lượng	ĐVT	Tỷ lệ CLCL theo kỹ thuật tuổi đời (%)	Tỷ lệ CLCL căn cứ vào đánh giá mức độ hao mòn các kết cấu chính của tài sản (%)	Tỷ lệ chất lượng còn lại bình quân (%)
2.4	Vận chuyển	Loại xe 4 chân hoặc xe rơ móc, tùy theo điểm đến bên mua yêu cầu	thiết bị ngoại vi vẫn còn đầy đủ. - Tình trạng hoạt động bình thường.	6	Xe	60,00%	70%	65,00%
2.5	Máy xếp khay	P: 5.15Kw		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
2.6	Máy làm mát	P: 2,2Kw: 3HP bình hơi 90L		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
2.8	Khuôn lỗ đứng	Kiểu lỗ gạch block		5	Thiết bị	60,00%	70%	65,00%
2.9	Khuôn lỗ nằm	-		Không có	Không có	-	-	-
2.10	Thiết bị hỗ trợ	P: 11Kw, tra lắc. Rung ép đa năng, sản xuất gạch có vach mỏng		1	Thiết bị	60,00%	70%	65,00%
II	Hệ thống tạo hình:		- Thiết bị đã qua sử dụng. - Ngoại quan tổng thể trung bình, lớp phủ bề mặt bị bong tróc, rỉ sét nhiều chỗ.					
1.1	Máy chia liệu	Chân: Φ219, Ống dẫn: Φ110, P: 1,5KW		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
1.2	Máy cấp khay	PI: 1200, hai phễu liệu, P: 3Kw		1	Máy	60,00%	70%	65,00%

STT	Hạng mục	Thông số kỹ thuật	Mô tả hiện trạng	Số lượng	ĐVT	Tỷ lệ CLCL theo kỹ thuật tuổi đời (%)	Tỷ lệ CLCL căn cứ vào đánh giá mức độ hao mòn các kết cấu chính của tài sản (%)	Tỷ lệ chất lượng còn lại bình quân (%)
1.3	Máy tạo hình	P: 11Kw, D/K: 219 x 8000	- Các cụm chức năng chính và thiết bị ngoại vi vẫn còn đầy đủ. - Tình trạng hoạt động bình thường.	1	Máy	60,00%	70%	65,00%
1.4	Máy chuyển gạch	Cân điện tử + bộ nhân tín hiệu cân		1	Máy	60,00%	70%	65,00%
1.5	Máy xếp gạch (di chuyển)	JS 750, P: 39,7Kw		1	Máy	60,00%	70%	65,00%

- **Lưu ý:** Tại thời điểm thẩm định giá, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, qua khảo sát thực tế Saigon PA và khách hàng xác định hạng mục khuôn lỗ nằm (thuộc dây chuyền sản xuất gạch bê tông) không có hiện trạng tại địa điểm thẩm định giá. Do đó, Saigon PA không có cơ sở xác định giá trị hạng mục 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 thị trường xây dựng nhà xưởng ở khu công nghiệp đang phát triển.
- 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.
- Qua khảo sát thông tin tài sản thẩm định giá, Saigon PA nhận định các máy móc thiết bị phục vụ sản xuất gạch mang tính đặc thù. Do đó, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu đối với máy móc, thiết bị tương đồng với tài sản thẩm định giá tương đối hiếm.

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: Tại thời điểm thẩm định giá, phần công trình xây chưa được công nhận trên GCN, Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng căn cứ theo hiện trạng thực tế và theo Giấy phép xây dựng số 09/GPXD do Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai cấp cho công ty Cổ phần Khai Phong ngày 19/07/2016 trong điều kiện giả định phần công trình xây dựng này sẽ được cơ quan nhà nước công nhận quyền sở hữu trong tương lai.

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 chi phí – phương pháp chi phí thay thế và phương pháp chi phí tái tạo:
 - + *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.*
 - + *Phương pháp chi phí tái tạo 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 tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá 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 công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:
Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sàn (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m2)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
I	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam				
1	Nhà văn phòng + nhà vệ sinh	133,25	70,12%	3.652.000	341.224.255
2	Nhà ăn	32,50	69,47%	3.652.000	82.453.943
3	Nhà bảo vệ	12,25	68,93%	3.652.000	30.837.214
4	Nhà xe	66,0	67,72%	1.286.000	57.478.027
5	Nhà xưởng đặt dây chuyền máy	1560,0	68,97%	1.598.250	1.719.608.319
6	Sân phơi gạch non	1600,0	70,00%	208.000	232.960.000
7	Nhà để vật tư/ gạch thành phẩm	600,0	68,97%	1.598.250	661.387.815

- 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 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.

6.2.2. Xác định giá trị máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất gạch block bê tông.

- 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 sử dụng phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản. Qua đó, giá trị tài sản được xác định dựa vào hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (hóa đơn, chứng từ, tờ khai hải quan) đã được đối chiếu, phân tích, điều chỉnh một cách phù hợp với thời điểm thẩm định giá và tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản.

- Tài sản thẩm định được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của tài sản thẩm định} = \text{Nguyên giá (VND)} \times \text{Tỷ lệ CLCL (\%)}$$

Trong đó:

- + Nguyên giá của tài sản căn cứ theo nguyên giá hợp đồng mua bán số 02/2017/HĐMB/DmC-KP, V/v Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông, giữa Công ty cổ phần Đoàn Minh Công và Chi nhánh Công ty Cổ Phần Khai Phong ký ngày 28/06/2017.
- + Tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản được xác định bằng cách bình quân 2 kỹ thuật:
 - Tỷ lệ chất lượng còn lại xác định theo kỹ thuật tuổi đời (căn cứ theo 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) được xác định theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$

- Tỷ lệ chất lượng còn lại được xác định căn cứ vào đánh giá mức độ hao mòn các kết cấu chính của tài sản. Qua khảo sát hiện trạng thực tế, dây chuyền sản xuất gạch block bê tông đã qua sử dụng. Ngoại quan tổng thể cũ, lớp phủ bề mặt bị bong tróc, trầy xước, rỉ sét. Các cụm chức năng chính và chi tiết ngoại vi cũ kỹ. Các bộ truyền động bị hao mòn. Do đó, Saigon PA đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của hệ thống là khoảng 70%.

Bảng đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại:

STT	Tên tài sản	Năm bắt đầu sử dụng	Tỷ lệ CLCL theo kỹ thuật tuổi đời (%)	Tỷ lệ CLCL căn cứ vào đánh giá mức độ hao mòn các kết cấu chính của tài sản (%)	Tỷ lệ chất lượng còn lại bình quân (%)
1	Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông	2017	60%	70%	65%

Bảng ước tính giá trị tài sản thẩm định:

STT	Hạng mục	Tỷ lệ CLCL bình quân	Nguyên giá (VND)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị dây chuyền sản xuất gạch block bê tông	65%	4.871.380.920	3.166.397.598
Tổng cộng (VND)				3.166.397.598

Lưu ý: Giá trị dây chuyền sản xuất gạch block bê tông đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT)

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam		
1	Nhà văn phòng + Nhà vệ sinh	133,25	341.224.255
2	Nhà ăn	32,50	82.453.943
3	Nhà bảo vệ	12,25	30.837.214
4	Nhà xe	66,00	57.478.027
5	Nhà xưởng đặt dây chuyền máy	1560,00	1.719.608.319
6	Sân phơi gạch non	1600,00	232.960.000
7	Nhà để vật tư/ gạch thành phẩm	600,00	661.387.815
II	Giá trị dây chuyền sản xuất gạch block bê tông		
8	Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông		3.166.397.598
Tổng giá trị (VND)			6.292.347.171

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 6.292.000.000VND.

Bảng chữ: Sáu tỷ hai trăm chín mươi hai triệu đồng

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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 Đ.104/25/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

Nguyễn Thị Hoài Thu

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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Hiện trạng nhà văn phòng + nhà vệ sinh



Hiện trạng nhà văn phòng + nhà vệ sinh



Hiện trạng nhà văn phòng + nhà vệ sinh



Hiện trạng nhà ăn



Hiện trạng nhà ăn



Hiện trạng nhà bảo vệ



Hiện trạng nhà bảo vệ



Hiện trạng nhà xe



Hiện trạng nhà xe



Hiện trạng nhà xưởng đặt dây chuyền máy



Hiện trạng nhà xưởng đặt dây chuyền máy



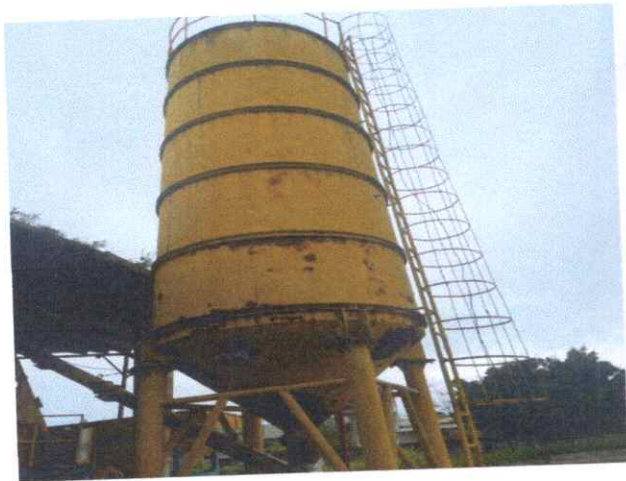
Hiện trạng sân phơi gạch non



Hiện trạng nhà để vật tư/ gạch thành phẩm



Hiện trạng nhà để vật tư/ gạch thành phẩm



Silo 60T



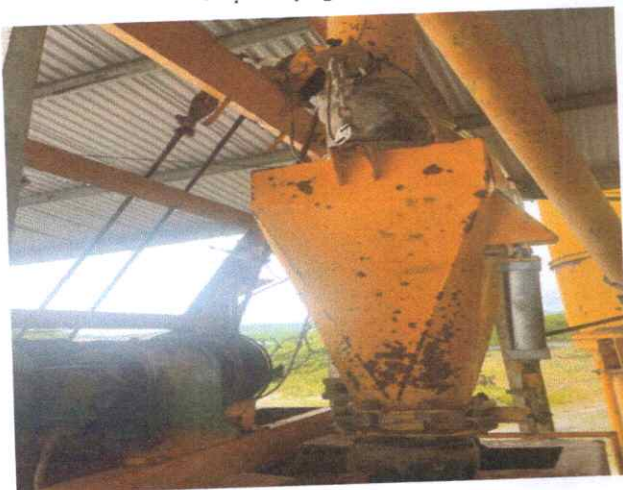
Hiện trạng máy phối liệu



Hiện trạng vít tải



Hiện trạng vít tải



Hiện trạng thiết bị cân xi



Hiện trạng máy trộn



Hiện trạng máy trộn



Hiện trạng khay đỡ gạch



Hiện trạng máy nén khí



Hiện trạng máy nén khí



Hiện trạng xe kéo gạch



Hiện trạng vận chuyển



Hiện trạng máy xếp khay



Hiện trạng máy xếp khay



Hiện trạng máy làm mát



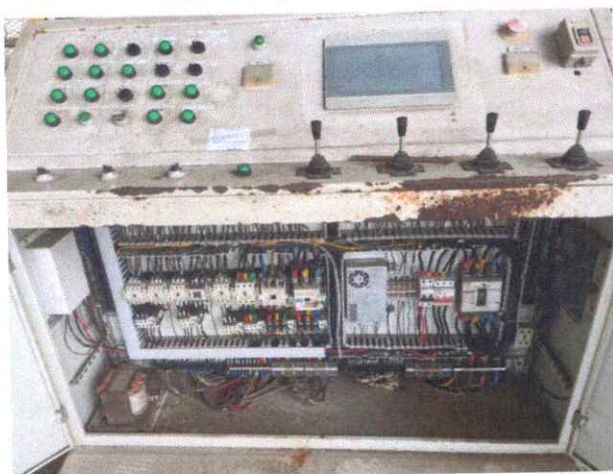
Hiện trạng máy làm mát



Hiện trạng khuôn lỗ đứng



Hiện trạng khuôn lỗ đứng



Hiện trạng thiết bị hỗ trợ



Hiện trạng máy chia liệu



Hiện trạng máy chia liệu



Hiện trạng máy cấp khay



Hiện trạng máy cấp khay



Hiện trạng máy cấp khay



Hiện trạng máy tạo hình



Hiện trạng máy tạo hình



Hiện trạng máy chuyển gạch - xếp gạch



Hiện trạng máy chuyển gạch - xếp gạch

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty Cổ phần Khai Phong
- Tài sản thẩm định giá: Giá trị công trình xây dựng trên đất và dây chuyền sản xuất gạch block bê tông của công ty Cổ phần Khai Phong.
- Địa điểm thẩm định giá: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam..
- Mục đích thẩm định giá: Phục vụ công tác xử lý nợ.

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá: (hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	11/02/2025	11/02/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	14/02/2025	14/02/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	14/02/2025	14/02/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	15/02/2025	15/02/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	15/02/2025	15/02/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Thị Hoài Thu
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

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

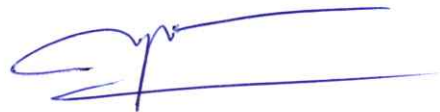
Ngày 11 tháng 02 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Thị Hoài Thu


Lê Lực Quang



TP.HCM, 10 giờ 00 ngày 15 tháng 02 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Thị Hoài Thu

Thẩm định viên: Lê Lực Quang

Phòng/ban: Nghiệp vụ

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 02/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị công trình xây dựng trên đất và dây chuyền sản xuất gạch block bê tông của công ty Cổ phần Khai Phong tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Khách hàng: Công ty Cổ phần Khai Phong

Mục đích thẩm định: Phục vụ cho việc xử lý nợ

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: phương pháp chi phí thay thế, phương pháp chi phí tái tạo.

Biện luận: Thị trường

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là : **6.292.347.171** ☒ VNĐ

Giá chưa bao gồm :

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

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐

Nội dung bổ sung : không

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

Pháp lý: ĐĐ

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐĐ

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 6.292.347.171 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Đức 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.

BẢN SAO

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM
BAN QUẢN LÝ
KHU KINH TẾ MỞ CHU LAI

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

Quảng Nam, ngày 19 tháng 7 năm 2016

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG

Số: 09 /GPXD

1. Cấp cho: Công ty Cổ phần Khai Phong.
 - Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.
2. Được phép xây dựng công trình theo những nội dung sau:
 - 2.1. Tên công trình: Nhà máy sản xuất gạch không nung Khai Phong.
 - 2.2. Địa điểm xây dựng: Thửa đất số 810, tờ bản đồ địa chính số 32, Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (theo Trích đo địa chính số 03/VPĐK ngày 28/3/2016 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Núi Thành xác lập)
 - 2.3. Bao gồm các hạng mục công trình sau:
 - 2.3.1. Hạng mục công trình số 1: Nhà văn phòng
 - Cốt nền xây dựng công trình: +0,6 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
 - Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
 - Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9): 35 m
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 5 m
 - Diện tích xây dựng: 100 m²
 - Tổng diện tích sàn: 100 m²
 - Chiều cao công trình: 5,2 m so với cốt nền xây dựng
 - Số tầng: 01
 - 2.3.2. Hạng mục công trình số 2: Nhà vệ sinh
 - Cốt nền xây dựng công trình: +0,15 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
 - Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
 - Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9): 110 m
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 5 m
 - Diện tích xây dựng: 60 m²
 - Tổng diện tích sàn: 60 m²
 - Chiều cao công trình: 2,9 m so với cốt nền xây dựng.
 - Số tầng: 01
 - 2.3.3. Hạng mục công trình số 3: Nhà ở công nhân viên
 - Cốt nền xây dựng công trình: +0,15 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
 - Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
 - Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9): 85 m
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 5 m

- Diện tích xây dựng: 100 m^2
- Tổng diện tích sàn: 100 m^2
- Chiều cao công trình: 3,5 m so với cốt nền xây dựng
- Số tầng: 01

2.3.4. Hạng mục công trình số 4: Nhà ăn

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,5 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
- Chỉ giới xây dựng:
- + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9): 60 m
- + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 5 m
- Diện tích xây dựng: 200 m^2
- Tổng diện tích sàn: 200 m^2
- Chiều cao công trình: 4,5 m so với cốt nền xây dựng
- Số tầng: 01

2.3.5. Hạng mục công trình số 5: Nhà bảo vệ (02)

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,3 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
- Chỉ giới xây dựng:
- + Trùng với chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9)
- + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 15,88 m
- Diện tích xây dựng: $2 \times 12 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$
- Tổng diện tích sàn: $2 \times 12 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$
- Chiều cao công trình: 3,5 m so với cốt nền xây dựng
- Số tầng: 01

2.3.6. Hạng mục công trình số 6: Nhà xe

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,3 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
- Chỉ giới xây dựng:
- + Trùng với chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9)
- + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 5 m
- Diện tích xây dựng: 300 m^2
- Tổng diện tích sàn: 300 m^2
- Chiều cao công trình: 2,710 m so với cốt nền xây dựng
- Số tầng: 01

2.3.7. Hạng mục công trình số 7: Nhà xưởng đặt dây chuyền máy

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,3 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
- Chỉ giới xây dựng:
- + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9): 100 m
- + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 20 m
- Diện tích xây dựng: 1.500 m^2
- Tổng diện tích sàn: 1.500 m^2
- Chiều cao công trình: 11,8 m so với cốt nền xây dựng.
- Số tầng: 01

2.3.8. Hạng mục công trình số 8: Nhà xưởng phơi gạch non

- Cốt nền xây dựng công trình: +0,45 m so với cốt nền sân, vỉa hè.
- Chỉ giới đường đỏ: Trùng với ranh giới khu đất.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Bắc (Đường Đ6-Đ9): 35 m
 - + Cách chỉ giới đường đỏ phía Đông Nam: 20 m
- Diện tích xây dựng: $2 \times 1.500 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ m}^2$
- Tổng diện tích sàn: $2 \times 1.500 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ m}^2$
- Chiều cao công trình: 11,8 m so với cốt nền xây dựng.
- Số tầng: 01

2.3.9. Các hạng mục phụ trợ khác (Tuồng rào, cổng ngõ, cây xanh sân vườn, bãi xếp gạch, bãi chứa nguyên liệu, giao thông nội bộ,...): Như hồ sơ được cấp phép.

2.4. Vị trí các hạng mục công trình được cấp phép xây dựng theo như hồ sơ thiết kế gửi kèm Đơn đề nghị cấp Giấy phép xây dựng ngày 29/6/2016 của Công ty Cổ phần Khai Phong đã được lưu trữ tại Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai.

3. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải xin gia hạn giấy phép.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QHXD (Diep).

Quảng Nam, ngày 19 tháng 7 năm 2016

KT. TRƯỞNG BAN

PHÓ TRƯỞNG BAN



LÊ VŨ THƯƠNG

CHỨNG THỰC BẢN SAO NÀY
ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 01-08-2016

SCT 3153 Quyển số: 2 SCT/BS



PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Nguyễn Văn Thành



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

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Phải thông báo cho cơ quan cấp phép xây dựng đến kiểm tra khi định vị công trình, xây móng và công trình ngầm (như hầm vệ sinh tự hoại, xử lý nước thải...).
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho chính quyền sở tại trước khi khởi công xây dựng và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi cần thay đổi thiết kế thì phải báo cáo và chờ quyết định của cơ quan cấp giấy phép xây dựng.
6. Tuân thủ theo đúng các nội dung Giấy xác nhận đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường của dự án "Nhà máy sản xuất gạch không nung Khai Phong" đã đăng ký tại UBND huyện Núi Thành vào ngày 26/2/2016; các nội dung yêu cầu kèm theo tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 48.16/TD-PCCC ngày 15/3/2016 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Quảng Nam trước khi công trình đưa vào sử dụng.

GIA HẠN, ĐIỀU CHỈNH GIẤY PHÉP

1. Nội dung gia hạn, điều chỉnh:

2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép: - - -

Quảng Nam, ngày tháng năm

TRƯỞNG BAN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

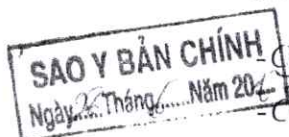


HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Số: 02./2017/HĐMB/DmC-KP

Giám Đốc

Phan Phước Thông: Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông



Căn cứ Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14-6-2005;

Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14-6-2005;

- Căn cứ năng lực và nhu cầu của hai bên;

Hôm nay, ngày 28.. tháng 6... năm 2017 chúng tôi gồm:

Bên bán

Công ty cổ phần Đoàn Minh Công

Người đại diện

Ông: Đoàn Văn Phần

Chức vụ: Giám Đốc

Địa chỉ

Phạm Xá, xã Ngọc Sơn, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương

Mã số thuế

0800383009

Số tài khoản

46010002524253

Tại NH: Thương mại CP Đầu tư và
phát triển Việt Nam (BIDV) – CN
Hải Dương

Điện thoại

0320 3 624 222

Fax : 03203.624623

Bên mua

Chi nhánh Công ty cổ phần Khai Phong

Người đại diện

Ông: Phan Phước Thông

Chức vụ: Giám đốc

Giấy ủy quyền

số

ký ngày :

Địa chỉ

Số 43/8 Hải Phòng, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng

Mã số thuế

0305907882-001

Số tài khoản

2000201361454

Tại NH: NN & PTNT CN TP Đà
Nẵng

Điện thoại

Fax

Thông qua hợp đồng này, hai bên đồng ý mua bán với nội dung sau:

Điều 1. Đối tượng hợp đồng.

1.1 Dây chuyền sản xuất gạch không nung xi măng cốt liệu (dưới đây gọi tắt là dây chuyền sản xuất) với các loại máy móc, thiết bị được quy định tại bảng danh mục thiết bị (bảng danh mục thiết bị là một phần không tách rời của hợp đồng này):

1.2 Bản vẽ mặt bằng móng máy, hướng dẫn vận hành, sử dụng dây chuyền sản xuất:

1.3 Bản vẽ gạch thành phẩm, quy trình sản xuất, công thức phối nguyên liệu, phương pháp sản xuất các loại gạch không nung xi măng cốt liệu mà Bên bán đang sản xuất.

1.4 Đặc điểm dây chuyền: Các quy định về đặc điểm dây chuyền như tên gọi, ký hiệu máy: được quy định tại bảng danh mục thiết bị.

1.5 Kết quả áp dụng dây chuyền: Sản phẩm được sản xuất từ dây chuyền sản xuất được chuyển giao trong hợp đồng này là: Gạch xây đặc, gạch xây lỗ.

1.6 Các chủng loại gạch được sản xuất ra từ dây chuyền chuyển giao phải đạt tiêu chuẩn TCVN 6477-2011 đối với gạch xây.

1.7 Đối với các loại sản phẩm mà Bên mua yêu cầu không thuộc tiêu chuẩn TCVN 6477-2011 thì không đánh giá theo tiêu chuẩn.

Điều 2. Xuất xứ, Tiến độ chuyển giao.

2.1 Dây chuyền thiết bị được sản xuất và lắp ráp tại Việt Nam.

2.2 Thời gian giao máy: 55 ngày làm việc kể từ ngày Bên bán nhận được tiền thanh toán theo điều 6.2 của hợp đồng này.

2.3 Thời gian thực hiện hợp đồng: Bắt đầu từ ngày ký và kết thúc vào thời điểm hai bên ký biên bản nghiệm thu bàn giao và Bên mua thanh toán hết tiền cho Bên bán.

Điều 3. Vận chuyển.

Bên bán có nghĩa vụ vận chuyển thiết bị từ nhà máy của Bên bán đến nhà máy của Bên mua tại tỉnh Quảng Nam.

Điều 4. Lắp đặt, đào tạo, trợ giúp kỹ thuật.

Lắp đặt:

4.1 Địa điểm lắp ráp thiết bị dây chuyền, vận hành sản xuất ra sản phẩm cho Bên mua: Tại nhà máy của Bên mua. Bên mua có nghĩa vụ chuẩn bị 06 người phối hợp, đầu thủy lực, nhà xưởng, điện nguồn, nước đến vị trí đặt dây chuyền.

Đào tạo:

4.2 Bên bán có nghĩa vụ chuyển giao cho Bên mua về kỹ thuật, vận hành, sử dụng dây chuyền và huấn luyện công nhân Bên mua đến khi sản xuất ra sản phẩm đạt tiêu chuẩn.

Trợ giúp kỹ thuật:

4.3 Bên bán chuyển giao cho Bên mua toàn bộ công thức sản xuất các loại gạch xây đặc, gạch xây lỗ mà Bên bán đang sản xuất.

4.4 Bên bán hướng dẫn Bên mua thực hiện việc quản lý sản xuất theo quy trình ISO 9001:2008. Bên mua trực tiếp thực hiện quy trình hợp chuẩn theo qui định.

4.5 Bên bán hướng dẫn Bên mua quy trình hợp chuẩn sản phẩm theo tiêu chuẩn TCVN 6477-2011 đối với gạch xây. Bên mua trực tiếp thực hiện quy trình hợp chuẩn theo qui định.

Điều 5. Nhân viên kỹ thuật.

5.1 Nhân viên kỹ thuật: Bên bán cử 02 (hai) người, làm việc đảm bảo ra sản phẩm trong thời gian 15 ngày. Nếu sau 15 ngày Bên bán có trách nhiệm chịu những khoản chi phí trên cho nhân sự của mình và chi phí thuê máy và thiệt hại về mặt bằng, nhân công chạy máy, điện, nước và các chi phí khác mà Bên bán làm chậm trễ ảnh hưởng đến công việc.

5.2 Bên bán chịu chi phí tiền công cho nhân viên kỹ thuật Bên bán.

5.3 Bên mua không bố trí chỗ nghỉ, tiền ăn cho nhân viên Bên bán chỉ thanh toán bằng tiền là 200.000/người/ngày.

5.4 Bên bán chịu trách nhiệm về đồ dùng cá nhân cho nhân viên của mình trong thời gian làm việc tại nhà máy của Bên mua.

Điều 6. Giá cả và phương thức thanh toán.

6.1 Giá cả: tổng giá trị hợp đồng là: **5,249,680,920 VND**. Bằng chữ: (Năm tỷ, hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, chín trăm hai mươi đồng chẵn) Giá này đã bao gồm thuế VAT.

6.2 Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản.

6.3 Lần một: Bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng 30% trong vòng 25 ngày khi Bên bán chuyển thiết bị đã liệt kê theo danh mục đợt 1 đến tại công trình của Bên mua tại tỉnh Quảng Nam.

6.4 Lần hai: Bảo lãnh thanh toán theo hợp đồng 50% trong vòng 20 ngày tiếp theo sau khi Bên bán tập kết đầy đủ 100% thiết bị đến tại công trình của Bên mua tại tỉnh Quảng Nam.

6.5 Lần ba: Thanh toán tiếp 15% sau khi lắp đặt hoàn thiện dây chuyền và chuyển giao công nghệ cho Bên mua.

6.6 Lần tư: Thanh toán 5% sau 06 tháng kể từ khi Bên bán lắp đặt và bàn giao nghiệm thu thiết bị với điều kiện Bên bán phải thực hiện tốt trong quá trình bảo hành và hướng dẫn sử dụng dây chuyền tốt cho Bên mua và số tiền trên giải ngân từ việc phát hành bảo lãnh ngân hàng cho Bên bán.

Điều 7. Bảo hành sản phẩm.

7.1 Thiết bị máy được bảo hành:

7.2 Những thiết bị được bảo hành 12 tháng kể từ ngày Bên bán thông báo về việc hoàn thiện lắp đặt dây chuyền, bao gồm: hệ thống cân định lượng, phần điện, phần thủy lực.

7.3 Trường hợp những thiết bị được bảo hành trên đây hỏng do lỗi sử dụng như: chập cháy điện, nước vào các thiết bị; dùng lực ép, rung quá tải quy định; quên tra dầu mỡ vào thiết bị; thao tác không đúng quy định, các yếu tố va chạm và thiên tai thì Bên bán không phải bảo hành. Để đánh giá việc hư hỏng trên chính xác phải mời đơn vị thứ 3 có chuyên môn làm việc rõ từng hạng mục và đánh giá trước khi đưa ra quyết định. Nếu bên nào sai thì bên đó chịu trách nhiệm.

7.4 Bên mua có yêu cầu bảo trì định kỳ hoặc những yêu cầu cải tiến khác thì chi phí cho nhân viên kỹ thuật của bên thực hiện việc bảo trì, cải tiến sẽ được tính như quy định tại mục 7.6 điều này.

7.5 Những lỗi theo điểm 7.2 tại hợp đồng này Bên bán chịu toàn bộ chi phí.

7.6 Những lỗi theo điểm 7.3 tại hợp đồng này thì nhân viên kỹ thuật Bên bán phải hỗ trợ hướng dẫn nhân viên Bên mua giải quyết vấn đề. Nếu qua trao đổi điện thoại hướng dẫn và các hình thức thông tin khác mà vẫn không giải quyết được vấn đề thì các bên thỏa thuận về việc cử nhân viên sang trợ giúp trực tiếp.

7.7 Nếu xảy ra sự cố về dây chuyền máy mà Bên mua cần sự hỗ trợ thì Bên bán phải có trách nhiệm hỗ trợ ngay không quá 12 giờ đồng hồ để không ảnh hưởng thiệt hại cho Bên mua. Nếu không thực hiện đúng như vậy thì Bên mua yêu cầu bồi thường thiệt hại do hai bên xem xét và giải quyết.

Điều 8. Nghiệm thu kết quả chuyển giao dây chuyền công nghệ.

8.1 Hai bên cùng nhau nghiệm thu kết quả máy móc, thiết bị, công nghệ, dựa trên sản phẩm được sản xuất ra từ công nghệ, kết quả kiểm định sản phẩm gạch của Cơ quan kiểm định đã đủ tiêu chuẩn, điều kiện theo tiêu chuẩn TCVN 6477-2011 đối với gạch xây.

8.2 Bên mua có trách nhiệm đưa sản phẩm đi kiểm định và nộp các khoản phí, lệ phí cho việc kiểm định đó.

8.3 Nếu sản phẩm chưa đạt theo điều kiện, tiêu chuẩn thì bên bán phải khắc phục sửa chữa và chịu các chi phí liên quan cho việc khắc phục đó trong thời gian cho phép tối đa 30 ngày. Nếu vượt khỏi 30 ngày mà Bên bán không đảm bảo được thì Bên mua đơn phương hủy hợp đồng đồng thời Bên bán chịu toàn bộ tổn thất mà Bên bán gây ra tính từ khi ký hợp đồng.

Điều 9. Cải tiến máy móc công nghệ của Bên mua.

Khi có bất kỳ cải tiến kỹ thuật nào liên quan đến công nghệ được chuyển giao trong hợp đồng này sẽ được 2 bên chủ động thông báo kịp thời cho nhau bằng văn bản. Phần cải tiến của bên nào thuộc quyền sở hữu của bên đó.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của các bên.

Bên bán:

10.1 Cử nhân viên kỹ thuật sang lắp đặt và đào tạo theo các quy định tại điều 4 và điều 5 trong hợp đồng này.

10.2 Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc, đúng thời hạn các điều khoản mà hai bên đã tự nguyện thỏa thuận trong hợp đồng này.

10.3 Giao hàng cho Bên mua đúng số lượng, chất lượng, thời gian quy định trong hợp đồng này. Nếu giao hàng chậm sẽ phải chịu phạt số tiền là 1.5%/tổng giá trị hợp đồng/15 ngày đầu chậm và 3%/tổng giá trị hợp đồng/15 ngày tiếp theo chậm trễ tiền độ nhưng không được phép vượt quá 30 ngày. Nếu quá 30 ngày hợp đồng không còn giá và Bên mua yêu cầu hủy hợp đồng và đưa ra tòa án kinh tế tại Quảng Nam giải quyết.

10.4 Cam kết về chất lượng sản phẩm theo như quy định tại điều 1 hợp đồng này nếu Bên mua đã tuân thủ toàn bộ những hướng dẫn của Bên bán.

Bên mua:

10.5 Thanh toán tiền theo điều 6 hợp đồng này. Không được chậm quá 10 (mười) ngày. Nếu quá hạn mà Bên mua chưa thanh toán thì phải trả mức lãi suất bằng 1,5 lần lãi suất cho vay của ngân hàng BIDV-Chí nhánh Hải Dương tại thời điểm chậm trả, ngày nợ quá hạn không vượt quá 20 ngày kể từ ngày đến hạn trả. Quá thời hạn trên, Bên bán có quyền ủy quyền cho bên thứ 3 thu hồi công nợ. Bên bán có thể báo hoặc không báo trước cho Bên mua việc ủy quyền thu hồi nợ. Bên mua phải chịu chi phí cho việc thu hồi nợ này. Bên mua sẽ phải chi trả tất cả các chi phí phát sinh từ việc có liên quan đến việc chậm thanh toán của mình.

10.6 Tiếp nhận hàng kịp thời ngay khi Bên bán giao hàng. Nếu chậm trễ trong việc tiếp nhận sẽ phải chịu phí lưu kho là 0.5%/tổng giá trị hợp đồng/ một tháng chậm.

10.7 Khi hàng của Bên bán đến nhà máy Bên mua. Bên bán phải có trách nhiệm cho người trong coi trong suốt quá trình lắp đặt và chuyển giao. Bên mua chỉ hỗ trợ về chính quyền còn các sự cố khác hoặc mất trộm nếu có xảy ra thì Bên bán chịu trách nhiệm hoàn toàn.

10.8 Được phép chuyển giao lại công nghệ trên cho bên thứ ba sau khi thông báo cho Bên bán và thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

10.9 Chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để tiến hành lắp đặt và vận hành như nguồn điện, nước, khí nén, dầu, mỡ. Cho dây chuyền công nghệ được chuyển giao và tuân thủ các hướng dẫn của Bên bán liên quan đến việc chuyển giao dây chuyền công nghệ.

Điều 11. Hiệu lực, vi phạm và thanh lý hợp đồng.

11.1 Hợp đồng này không được hủy ngang nếu không có lý do chính đáng duy nhất là nguyên nhân bất khả kháng như thiên tai đặc biệt nghiêm trọng (bão, lụt, động đất, hỏa hoạn, cháy nổ), chiến tranh (bất luận là có tuyên chiến hay không), phân loạn. Khi những sự kiện bất khả kháng trên làm ảnh hưởng đến thời gian thực hiện nghĩa vụ hợp đồng thì thời hạn thực hiện hợp đồng được kéo dài tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.2 Các bên cam kết người ký kết hợp đồng này là người có đủ thẩm quyền ký hợp đồng theo quy định của pháp luật. Nếu vi phạm điều khoản này, coi như bên vi phạm đã cố tình lừa dối mà bên kia không biết và hợp đồng tiếp tục được thực hiện như các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

11.3 Bên nào vi phạm hợp đồng chịu phạt 8% giá trị hợp đồng.

11.4 Điều kiện thanh lý: Hợp đồng được tự thanh lý khi hai bên hoàn thành đầy đủ trách nhiệm của mình đối với bên kia được quy định trong hợp đồng.

Điều 12. Điều khoản chung.

12.1 Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản trên. Bên nào vi phạm thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo thực tế. Nếu không giải quyết được thì đưa ra Tòa án kinh tế địa phương bên bị kiện để giải quyết. Mọi phí tổn liên quan đến vụ kiện bên thua phải chịu.

12.2 Hợp đồng này và mọi giấy tờ liên quan có thể sử dụng bản photo, scan, fax, thay cho bản gốc.

12.3 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký. Hết hiệu lực khi bên mua đã thanh toán toàn bộ công nợ phát sinh cho Bên bán.

12.4 Hợp đồng được lập thành được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 (hai) bản để theo dõi và thực hiện.



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

DANH MỤC THIẾT BỊ GIAO HÀNG ĐỢT 01

Kèm theo hợp đồng số:/...../HDMB/DmC-KP

- Căn cứ hợp đồng mua bán dây chuyền gạch không nung xi măng cốt liệu Số:/...../HDMB/DmC-KP giữa công ty CP Đoàn Minh Công và Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần Khai Phong Ký ngày tháng năm

- Hai bên tiến hành lập bảng danh mục này để quy định chi tiết nội dung mua bán các máy móc thiết bị theo hợp đồng Số:/...../HDMB/DmC-KP. Cụ thể như sau:

1. Bảng số lượng thiết bị máy móc.

S TT	Tên thiết bị	Mã	Thông số kỹ thuật	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (VND)
I. Hệ thống phối trộn						
1	Silo 60T	99119	* Chân: Φ219 * Ống dẫn: Φ110 * P: 1.5 Kw	1	722.650.000	722.650.000
2	Máy phối liệu	99088	* PL: 1200 * Hai phễu liệu * P: 3 Kw	1		
3	Vít tải	99003	* P: 11 Kw * Đ/K: 219 x 8000	1		
4	Thiết bị cân xi	99099	* Cân điện tử * Bộ nhận tín hiệu cân	1		
5	Máy trộn	99196	* JS750 * P: 39.7 Kw	1		
II. Thiết bị khác						
6	Khay đỡ gạch	99056	* Tấm pallet định hình * Vật liệu nhựa * KT: 1120x920x25mm	1000	756.600	756.600.000
7	Máy nén khí	99024	* P: 2.2 Kw; 3HP bình hơi 90L	1	10,185,000	10,185,000
8	Xe kéo gạch	99026	* Sức nâng: 2.5T	4	5,398,050	21,592,200
9	Vận chuyển		*Loại xe 4 chân hoặc xe rơ móc *Tùy theo điểm đến bên mua yêu cầu	02	50.000.000	100.000.000

10	Cộng tiền hàng:	1.611.027.200
11	Thuế VAT 10%:	161.102.720
11	Tổng sau thuế:	1.772.129.920

Bằng chữ: (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu, một trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi đồng).

2. Bảng danh mục này là một phần không tách rời hợp đồng Số: 02.../2014/HDMB/DmC-KP. Các nội dung không được quy định bằng bảng danh mục này sẽ được áp dụng theo hợp đồng Số:/HDMB/DmC-KP.

3. Bảng danh mục này được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 (hai) bản để theo dõi và thực hiện.



GIÁM ĐỐC
Đoàn Văn Phấn



Giám Đốc
Phạm Phước Thông



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

DANH MỤC THIẾT BỊ GIAO HÀNG ĐỢT 02

Kèm theo hợp đồng số:/...../HDMB/DmC-KP

- Căn cứ hợp đồng mua bán dây chuyền gạch không nung xi măng cốt liệu Số:/...../HDMB/DmC-KP giữa công ty CP Đoàn Minh Công và Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần Khai Phong Kỳ ngày tháng năm

- Hai bên tiến hành lập bảng danh mục này để quy định chi tiết nội dung mua bán các máy móc thiết bị theo hợp đồng Số: 62.../2017/HDMB/DmC-KP. Cụ thể như sau:

1. Bảng số lượng thiết bị máy móc.

S TT	Tên thiết bị	Mã	Thông số kỹ thuật	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (VND)
I. Hệ thống tạo hình						
1	Máy chia liệu	99189	* Điều khiển tích hợp CPU	1	1.176.610,000	1.176.610,000
2	Máy cấp khay	99190	* Điều khiển tích hợp CPU	1		
3	Máy tạo hình	99191	* P: 51.5 Kw	1		
4	Máy chuyển gạch	99192	* P: 2.75 Kw	1		
5	Máy xếp gạch (di chuyển)	99110	* P: 5.9 Kw	1		
II. Thiết bị khác						
6	Máy xếp khay	99111	* P: 5.15 Kw	1	150,350,000	150,350,000
7	Máy làm mát	99025	* P: 2.25 Kw; 10m3/h	1	29,100,000	29,100,000
8	Khay đỡ gạch	99056	* Tấm pallet định hình * Vật liệu nhựa * KT: 1120x920x25mm	1000	756,600	756.600.000
9	Khuôn lỗ đứng	99058	* Kiểu lỗ gạch block	5	70,810,000	354,050,000
10	Khuôn lỗ nằm	99121	* Kiểu lỗ gạch đất nung	3	126,100,000	378,300,000

11	Thiết bị hỗ trợ	99139	* P: 11 Kw * Tra lắc, Rung, ép đa năng * Sản xuất gạch có vách mỏng	1	116,400,000	116,400,000
12	Vận chuyển		* loại xe 4 chân hoặc xe rơ móc * Tùy theo điểm đến bên mua yêu cầu	04	50,000,000	200.000.000
13	Cộng tiền hàng:					3.161.410.000
14	Thuế VAT 10%:					316.141.000
15	Tổng sau thuế:					3.477.551.000

Bằng chữ: (Ba tỷ, bốn trăm bảy mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi mốt nghìn đồng chẵn).

2. Bảng danh mục này là một phần không tách rời hợp đồng Số: 2.../2017/HDMB/DmC-KP. Các nội dung không được quy định bằng bảng danh mục này sẽ được áp dụng theo hợp đồng Số:/...../HDMB/DmC-KP.

3. Bảng danh mục này được lập thành 04 (bốn) bản bằng tiếng Việt, các bản có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 02 (hai) bản để theo dõi và thực hiện.



GIÁM ĐỐC
Đoàn Văn Phấn





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 giờ ngày tháng năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

..... Nguyễn Văn Dũng

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

..... Phạm Minh Hiệp

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:

..... Xã Tam Nghĩa, Huyện Núi Thành, Quảng Nam

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:

..... Đây chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản: Xã Tam Nghĩa, Huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam

STT	Hạng mục	Số lượng	ĐVT	Mô tả thực trạng
I	Hệ thống phối trộn:			

1.1	Silo 60T	1	Thiết bị	- Thiết bị từ qua sử dụng - Ngoài quan tổng thể từ từ - Up phù hợp nhất bị bong vóc
1.2	Máy phối liệu	1	Máy	- Ngoài quan tổng thể từ từ - Up từ ngoài bong vóc
1.3	Vít tải	1	Thiết bị	- Đã quan sử dụng - Xiết có đai liên riết - Sử dụng bình thường
1.4	Thiết bị cân xi	1	Thiết bị	- Đã quan sử dụng - Sơn ngoài bong vóc - Hoạt động bình thường
1.5	Máy trộn	1	Máy	- Đã quan sử dụng - Máy hoạt động bình thường - Sơn ngoài bong vóc
2	Thiết bị khác			
2.1	Khay đỡ gạch	2000	Thiết bị	- Vật liệu nhựa KT: 1120 x 220 x 25mm - Đã quan sử dụng - ngoài vì đây là
2.2	Máy nén khí	1	Máy	- Bình khí 50 Lit - Đã quan sử dụng - hoạt động bình thường
2.3	Xe kéo gạch	4	Xe	- Đã quan sử dụng - hoạt động bình thường
2.4	Vận chuyển	6	Xe	- Đã quan sử dụng - Sơn bong vóc.
2.5	Máy xếp khay	1	Máy	P: 5.15 KW - Đã quan sử dụng - hoạt động bình thường
2.6	Máy làm mát	1	Máy	P: 2,5 KW - 3HP. Bình khí 50L - Đã quan sử dụng - Sơn ngoài bong vóc
2.8	Khuôn lỗ đứng	5	Thiết bị	- Xiết lỗ gạch Block - Đã quan sử dụng - hoạt động bình thường

2.9	Khuôn lỗ nằm	3	Thiết bị	- 160 có thiết bị này
2.10	Thiết bị hỗ trợ	1	Thiết bị	P: 11 KW, 24 lít, 2 người tray thiết bị điện (chỉ cần) - Hệ thống lọc nước bình thường
II	Hệ thống tạo hình:			
1.1	Máy chia liệu	1	Máy	- Lưu: P219, 2 người P: 110, P: 115 KW tủ qua xử lý dung - Hệ thống lọc nước bình thường
1.2	Máy cấp khay	1	Máy	- người quản lý tổng thể trung bình - Hệ thống lọc nước bình thường
1.3	Máy tạo hình	1	Máy	- Tủ qua xử lý dung, hệ thống trung bình, hệ thống tạo hình hệ thống lọc nước bình thường
1.4	Máy chuyển gạch	1	Máy	tủ qua xử lý dung người quản lý tổng thể
1.5	Máy xếp gạch (di chuyển)	1	Máy	trung bình, hệ thống bong gạch, thiết bị đẩy gạch hệ thống lọc nước bình thường

Sơ đồ vị trí:

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

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Nguyễn Xuân Dũng

Khách hàng

GS Phạm Minh Hiền



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 giờ ngày tháng năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

Ông Nguyễn Âu Quỳnh
Bà Nguyễn Thị Lan Phương

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông Phạm Minh Thiên

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 đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công Nghiệp
Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam

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:

Các hạng mục xây dựng và quy mô diện tích được khảo sát theo
tờ dưới sự hướng dẫn và xác nhận của khách hàng như sau:

STT	Danh mục	Diện tích	Hiện trạng	Ghi chú
1	Nhà văn phòng + Nhà vệ sinh	133,25 m ²	Xây dựng nguyên (liên) kết Tường gạch mái tôn nền lát gạch men	
2	Nhà vệ sinh			
3	Nhà ở công nhân viên		Thiếu tổ' không có	
4	Nhà ăn	32,5 m ²	Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch men	
5	Nhà bảo vệ	12,25 m ²	Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch	
6	Nhà xe	66 m ²	Khung sắt, mái tôn	
7	Nhà xưởng đặt dây chuyền	1560 m ²	Kèo thép mái tôn	
8	Nhà xưởng phơi gạch non	1.600 m ²	Sân bê tông đổ dầm	
9	Nhà để vật tư/ gạch thành phẩm	600 m ²	Khung sắt, mái tôn	

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

Đại diện Công ty TDG Sài Gòn

Khách hàng

Phan
Nguyễn Thị Lan Phương

Phan
Phan Minh Hòa

Phan
Nguyễn Thị Nguyệt

Số: Đ.104/25/SaigonPA/HĐ

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;
- Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 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 01/01/2024 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 01/01/2024;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Chi nhánh tại Đà Nẵng - Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, tại trụ sở tại **CHI NHÁNH TẠI ĐÀ NẴNG – CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN KHAI PHONG

Địa chỉ: 74 Bạch Đằng, phường Hải Châu 1, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, Việt Nam.

Mã số thuế : 0305907882

Đại diện : Ông TRẦN NGỌC DOANH

Chức vụ: Tổng Giám đốc

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

CHI NHÁNH TẠI ĐÀ NẴNG – CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 756 Ngô Quyền, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.

Điện thoại : 0236.358.8068

Fax: 0236.358.8068

Số tài khoản : 116002889008 Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hội An.

Hoặc số tài khoản: 040085110359 Ngân hàng Sacombank – Phòng Giao dịch Sơn Trà, Chi nhánh Đà Nẵng.

Mã số thuế : 0309509811-010

Dại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Giám đốc

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

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

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

- Giá trị công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 810, tờ bản đồ số 32, địa chỉ: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam theo các hạng mục công trình xây dựng và diện tích cụ thể như sau:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)
1	Nhà văn phòng + Nhà vệ sinh	133,25
2	Nhà ăn	32,50
3	Nhà bảo vệ	12,25
4	Nhà xe	66,00
5	Nhà xưởng đặt dây chuyền máy	1560,00
6	Sân phơi gạch non	1600,00
7	Nhà để vật tư/ gạch thành phẩm	600,00

- Giá trị máy móc thiết bị tại: Cụm Công nghiệp Nam Chu Lai, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Bao gồm các hạng mục và số lượng cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Số lượng	ĐVT
I	Hệ thống phối trộn:		
1.1	Silo 60T	1	Thiết bị
1.2	Máy phối liệu	1	Máy
1.3	Vít tải	1	Thiết bị
1.4	Thiết bị cân xi	1	Thiết bị
1.5	Máy trộn	1	Máy
2	Thiết bị khác		
2.1	Khay đỡ gạch	2000	Thiết bị
2.2	Máy nén khí	1	Máy
2.3	Xe kéo gạch	4	Xe
2.4	Vận chuyển	6	Xe
2.5	Máy xếp khay	1	Máy
2.6	Máy làm mát	1	Máy
2.7	Khuôn lỗ đứng	5	Thiết bị
2.8	Khuôn lỗ nằm	3	Thiết bị
2.9	Thiết bị hỗ trợ	1	Thiết bị
II	Hệ thống tạo hình:		

1.1	Máy chia liệu	1	Máy
1.2	Máy cắt khay	1	Máy
1.3	Máy tạo hình	1	Máy
1.4	Máy chuyên gạch	1	Máy
1.5	Máy xếp gạch (di chuyển)	1	Máy

2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có:

- Giấy phép xây dựng số 09/GPXD do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam – Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai cấp ngày 19/07/2016.

- Hợp đồng mua bán số 02/2017/HĐMB/DmC-KP, V/v Dây chuyền sản xuất gạch block bê tông, giữa Công ty cổ phần Đoàn Minh Công và Chi nhánh Công ty Cổ Phần Khai Phong ký ngày 28/06/2017.

3. Nội dung công việc bao gồm: Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.

5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
5. Cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.
7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.
8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.
9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.
10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.
2. Trong vòng 01 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: **27.000.000** đồng.
 - Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu đồng.
 - Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).
2. Phương thức thanh toán:
 - Bên A tạm ứng cho Bên B trước 50% chi phí dịch vụ thẩm định ngay sau khi ký Hợp đồng.
 - Bên A thanh toán toàn bộ phí dịch vụ thẩm định còn lại cho Bên B ngay sau khi nhận Chứng thư thẩm định giá.
3. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B.
 - Số tài khoản: 116002889008 Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hội An.
 - Hoặc số tài khoản: 040085110359 Ngân hàng Sacombank – Phòng Giao dịch Sơn Trà, Chi nhánh Đà Nẵng.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

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



ĐẠI DIỆN BÊN A

Trần Ngọc Doanh



ĐẠI DIỆN BÊN B

GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Diệu Vi