

- ✧ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.115 (**Số hợp đồng:** Đ.122/25/SaigonPA/HĐ)
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc
- ✧ **Địa chỉ:** 55 Phan Xích Long, phường 4, quận Phú Nhuận, Tp. HCM
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 22/04/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lọc

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.122/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lọc;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.115 ngày 22/04/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/Đ.115 ngày 22/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lọc
- Địa chỉ: 55 Phan Xích Long, phường 4, quận Phú Nhuận, Tp. HCM
- Mã số thuế: 0301790859
- Đại diện: Bà Phạm Gia Anh 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 17/04/2025.

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 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp thời hạn sử dụng đến tháng 11/2046	11.416,00	6.553.000	74.809.048.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			
1.2.1	Nhà xưởng - VP	15.422,55		79.394.982.034
1.2.2	Nhà nghỉ	312,00		1.592.214.905
1.2.3	Trạm điện	42,50		18.006.534
1.2.4	Nhà bảo vệ mở rộng	18,90		58.863.234
1.2.5	Nhà ăn cải tạo	1.696,40		3.899.086.509
1.2.6	Nhà xe cải tạo	2.143,10		4.925.803.052
Tổng giá trị làm tròn (VND)				164.698.004.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 164.698.004.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm sáu mươi bốn tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu không trăm lẻ bốn ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.122/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên Bản đồ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@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 Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc
- Địa chỉ: 55 Phan Xích Long, phường 4, quận Phú Nhuận, Tp. HCM
- Mã số thuế: 0301790859
- Đại diện: Bà Phạm Gia Anh Chức vụ: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 17/04/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

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

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 do Bộ xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;
- Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, ban hành quy định về đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất và quy định mức bồi thường chi phí di chuyển tài sản khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương;
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 do Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.122/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số BA 133978, có sổ vào sổ cấp GCN CT00079 do Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2010.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nội bộ khu công nghiệp Đồng An (đường nhựa rộng khoảng 13m (bao gồm vỉa hè), vị trí tài sản cách đường Bình Hòa 19 khoảng 400m, vị trí tài sản cách đường Bình Hòa 24 khoảng 700m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 11.416m²;
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp;
- Chiều rộng mặt tiền khoảng 80 m;
- Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 11/2046.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Thuê đất trả tiền một lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng: Trên đất có công trình xây dựng là nhà xưởng – văn phòng, nhà nghỉ, trạm điện, nhà bảo vệ mở rộng, nhà xe cải tạo, nhà ăn cải tạo.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

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

❖ Nhà xưởng – văn phòng

- Số tầng: 03.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 15422,55m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền sàn BTCT, cột BTCT và cột thép, mái tôn
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, bong tróc sơn một vài chỗ, ẩm mốc.
 - + Nền sàn và mái còn khá.

- 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	16	30	70	11,2
Nền,sàn	15	30	70	10,5
Kết cấu đỡ mái	4	31	69	2,76
Mái	11	31	69	7,59
Tổng cộng	56			39,35
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,27%

❖ Nhà nghỉ

- Số tầng: 02.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 312m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền sàn lát gạch, cột BTCT, mái ngói
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, bong tróc sơn một vài chỗ.
 - + Nền sàn trầy xước
 - + Mái còn mức khá.

- 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	25	75	7,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	30	70	12,6
Nền,sàn	13	31	69	8,97
Kết cấu đỡ mái	6	32	68	4,08
Mái	10	32	68	6,8
Tổng cộng	57			39,95
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				70,09%

❖ **Trạm điện**

- ❖ Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 42,5m².
- ❖ Kết cấu: Hàng rào sắt, nền bê tông.
- ❖ Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường, ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ. Hàng rào sắt đã rỉ sét, nền bê tông đã cũ có dấu hiệu xuống cấp. Saigon PA nhận định chất lượng còn lại của công trình xây dựng ở mức khoảng 55%.

❖ **Nhà bảo vệ mở rộng**

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 18,9m².
- Kết cấu: Tường gạch, nền sàn lát gạch, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, một vài chỗ bong tróc sơn, ẩm mốc.
 - + Nền sàn trầy xước
 - + Mái còn mức trung bình.

- **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	32	68	6,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	38	62	11,16
Nền,sàn	5	38	62	3,1
Kết cấu đỡ mái	9	40	60	5,4
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	59			36,66
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				62,14%

❖ **Nhà ăn cải tạo**

- Số tầng: 03
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1696,4m².
- Kết cấu: tầng 1 nền sàn lát gạch, tầng 2 và 3 nền sàn xi măng cột kèo thép, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Nền sàn trầy xước
 - + Mái còn mức trung bình.

- **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	32	68	6,8
Khung, cột	12	38	62	7,44
Tường				
Nền,sàn	18	39	61	10,98
Kết cấu đỡ mái	5	40	60	3
Mái	6	40	60	3,6
Tổng cộng	51			31,82
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				62,39%

❖ **Nhà xe cải tạo**

- Số tầng: 03
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 2143,1m².
- Kết cấu: cả 3 tầng đều nền sàn xi măng, cột kèo thép, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Nền sàn trầy xước
 - + Mái còn mức trung bình.
- **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	32	68	6,8
Khung, cột	12	38	62	7,44
Tường				
Nền,sàn	18	39	61	10,98
Kết cấu đỡ mái	5	40	60	3
Mái	6	40	60	3,6
Tổng cộng	51			31,82
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				62,39%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu công nghiệp (căn cứ theo Quyết định số 05/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất năm 2030 thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt ngày 05/01/2022 và căn cứ theo trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/> và <http://qhkhssdd.binhduong.gov.vn/>)

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

- Yếu tố về kinh tế: Khu công nghiệp tập trung được nhiều công ty, xí nghiệp hoạt động kinh doanh, tỷ lệ lấp đầy cao, hoạt động kinh tế phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Giao dịch 2024	Rao bán T04/2025	Rao bán T04/2025
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Đường nội bộ KCN Đồng An, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Đồng An, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Sóng Thần 2, phường Tân Đông Hiệp, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương
6	Quy mô diện tích	11416,0m ²	6070,6m ²	10000,0m ²	16857,0m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	21	25	19	20
10	Giá rao bán (VND)		55.000.000.000	85.000.000.000	208.000.000.000
11	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		55.000.000.000	80.622.500.000	187.200.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng + phụ trợ	Nhà xưởng + phụ trợ	Nhà xưởng + phụ trợ
	Diện tích sàn sử dụng		3668,3	6200,0	18443,9
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		5.832.705.860	19.985.995.750	86.352.297.570
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		8.099.000	6.064.000	5.983.000
15	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Như Hiếu 0798475262	Trung Hiếu 0908084521	Anh Trung 0896638156

❖ 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)		8.099.000	6.064.000	5.983.000
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		8.099.000	6.064.000	5.983.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.099.000	6.064.000	5.983.000
3	Vị trí	Đường nội bộ KCN Đồng An, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Đồng An, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Sóng Thần 2, phường Tân Đông Hiệp, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương	Đường nội bộ KCN Sóng Thần 2, phường Dĩ An, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.099.000	6.064.000	5.983.000
4	Quy mô diện tích	11416,0m ²	6070,6m ²	10000,0m ²	16857,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,56%	-0,94%	3,63%
	Mức điều chỉnh		-288.324	-57.002	217.183
	Giá trị sau điều chỉnh		7.810.676	6.006.998	6.200.183
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.810.676	6.006.998	6.200.183
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		7.810.676	6.006.998	6.200.183

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	21	25	19	20
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,00%	10,53%	5,00%
	Mức điều chỉnh		-1.295.840	638.539	299.150
	Giá trị sau điều chỉnh		6.514.836	6.645.538	6.499.333
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.514.836	6.645.538	6.499.333
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.553.235		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-1%	1%	-1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.553.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.584.164	695.541	516.333
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		3,6% - 16,0%	0,9% - 10,5%	3,6% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.584.164	581.538	516.333

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố quy mô diện tích, thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 11416m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 có quy mô diện tích lần lượt 6070m²; 10000m² lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 3 có quy mô diện tích 16857m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 lần lượt khoảng 3,56%; 0,94% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 3,63% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất còn lại là 21 năm. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại lần lượt là 19 năm; 20 năm kém lợi thế hơn tài sản thẩm định và tài sản so sánh 1 có thời hạn sử dụng đất còn lại 25 năm lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 10,53%; 5% và thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 16% 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 **6.553.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất khu công nghiệp là: 11.416 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 11.416 \text{ m}^2 \times 6.553.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{74.809.048.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

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

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

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
	Giá trị công trình xây dựng trên đất				
1	Nhà xưởng - VP	15.422,55	70,27%	7.326.000	79.394.982.034
2	Nhà nghỉ	312,00	70,09%	7.281.000	1.592.214.905
3	Trạm điện	42,50	55,00%	770.333	18.006.534
4	Nhà bảo vệ mở rộng	18,90	62,14%	5.012.000	58.863.234
5	Nhà ăn cải tạo	1.696,40	62,39%	3.684.000	3.899.086.509
6	Nhà xe cải tạo	2.143,10	62,39%	3.684.000	4.925.803.052
Giá trị thẩm định (VND)					89.888.956.268

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp thời hạn sử dụng đến tháng 11/2046	11.416,00	6.553.000	74.809.048.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			
1.2.1	Nhà xưởng - VP	15.422,55		79.394.982.034
1.2.2	Nhà nghỉ	312,00		1.592.214.905
1.2.3	Trạm điện	42,50		18.006.534
1.2.4	Nhà bảo vệ mở rộng	18,90		58.863.234
1.2.5	Nhà ăn cải tạo	1.696,40		3.899.086.509
1.2.6	Nhà xe cải tạo	2.143,10		4.925.803.052
Tổng giá trị làm tròn (VND)				164.698.004.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 164.698.004.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm sáu mươi bốn tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu không trăm lẻ bốn ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.122/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên Bản đồ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên Bản đồ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

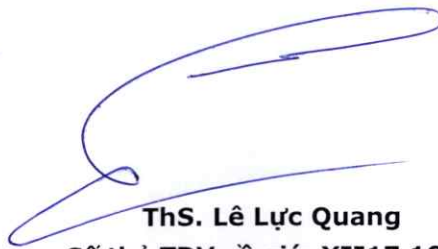
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

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



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Nhà xưởng – văn phòng



Nhà xưởng – văn phòng



Nhà xưởng – văn phòng



Nhà xưởng – văn phòng



Nhà xưởng – văn phòng



Nhà xưởng – văn phòng



Nhà nghỉ



Nhà nghỉ



Trạm điện



Trạm điện



Nhà bảo vệ mở rộng



Nhà bảo vệ mở rộng



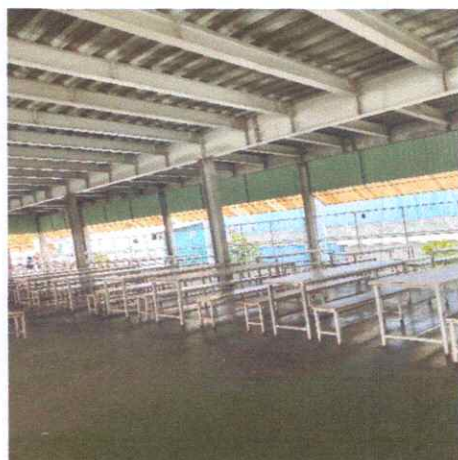
Nhà ăn cải tạo



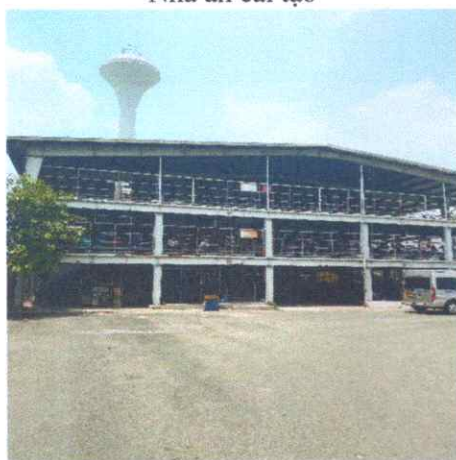
Nhà ăn cải tạo



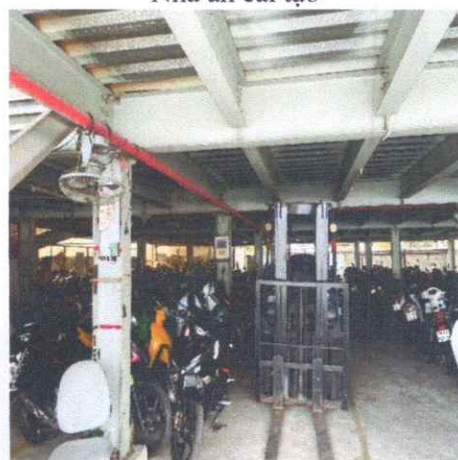
Nhà ăn cải tạo



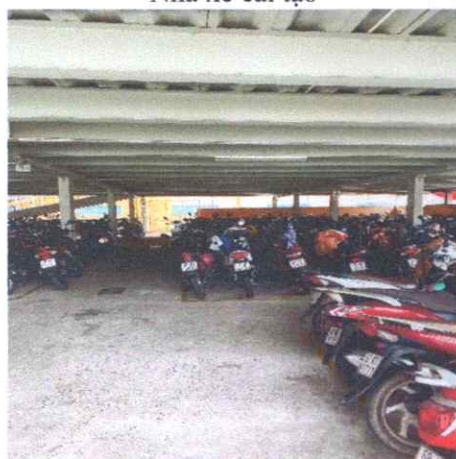
Nhà ăn cải tạo



Nhà xe cải tạo



Nhà xe cải tạo



Nhà xe cải tạo



Nhà xe cải tạo

The map shows an industrial area with several roads including Đường số 1, Đường số 2, Đường số 4, Đường số 6, Đường số 17, and Đường số 28. Key locations marked include:

- Công ty TNHH May Mặc Leading Star Việt Nam**
- Công ty TNHH May Mặc Lucky Star Việt Nam**
- Công ty TNHH Puku Việt Nam**
- Công ty Cổ Phần Công Nghiệp Co Win**
- Công ty TNHH Công Nghệ Cnc Việt Nam**
- Công ty TNHH May Mặc CRIMTO Industrial Vietnam**
- Công ty TNHH Công Nghệ Phần Sao Việt**
- Sao Viet Corporation**
- Trường Mầm Non Hòa Sữa**
- Xi nghiệp may MINAKO Đồng An-may sài gòn 3**
- Công ty Mi Gấu Bò**
- Công ty TNHH Phú Trùng Nút**
- Nhà máy 1 - Công Ty TNHH Hasan**
- Full in company**

A blue callout box points to the **Công ty TNHH Meraki FW** location with the text **Tài sản thẩm định**.

Nội dung thực địa và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Tnay đổi GCNĐKĐN thành GCNĐKĐN Công ty Cổ phần,
mã số doanh nghiệp: 0301790859 đăng ký lần thứ 19 ngày
10/8/2022 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu
tư tỉnh Bình Dương cấp.

Hủy chứng nhận sở hữu công trình đối với hạng mục Nhà bảo
vệ (12,25m²), Nhà ăn (630m²), Nhà xe (400m²) do cải tạo tại
tràng 02 và tràng 03 của GCN.

Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu công trình xây dựng của
Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Toàn Lộc - theo hồ sơ số
240619-0024.

Hạng mục CT	Diện tích dùng (m ²)	Diện tích sản công suất	Hình thức sở hữu	Cấp công trình	Thời hạn sở hữu
Nhà ăn cải tạo	561,7	1.696,4	Sở hữu từng	III	-
Nhà xe cải tạo	710,6	2.143,1	Sở hữu từng	III	-
Nhà bảo vệ mở rộng	18,9	18,9	Sở hữu từng	IV	-

Kèm theo Giấy chứng nhận này có trang hồ sơ số 01

PHÓ GIÁM ĐỐC

24/8/2024

V6 ĐỘC HIỆN HÀNH



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ XÂY DỰNG TOÀN LỘC

GCNĐKĐD Công ty Cổ phần số: 4103006811

Đăng ký lần đầu: ngày 20/7/1999 (số ĐKKD gốc: 072241)

Đăng ký lại lần thứ 1: ngày 23/5/2007

Đăng ký thay đổi lần thứ 12: ngày 11/6/2009

Nơi cấp: Phòng ĐKKD Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM

Địa chỉ: 35 Phạm Xích Long, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM

Kèm theo Giấy chứng nhận này có 1 trang bổ sung
số: 01

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
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.



BA 133978

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

1. Thửa đất

a) Thửa đất số:

b) Địa chỉ:

c) Diện tích:

d) Hình thức sử dụng:

e) Thời hạn sử dụng:

f) Nguồn gốc sử dụng:

g) Nhà ở:

tờ bản đồ số:

xã Bình Hòa, thuộc KCN Đồng An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.

11.416m² (Mười một ngàn bốn trăm mười sáu mét vuông)

Đất khu công nghiệp (11.416m²)

Đền tháng 11/2046 (SKK)

Thuế lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp

Chưa chứng nhận quyền sở hữu

3. Công trình xây dựng khác:

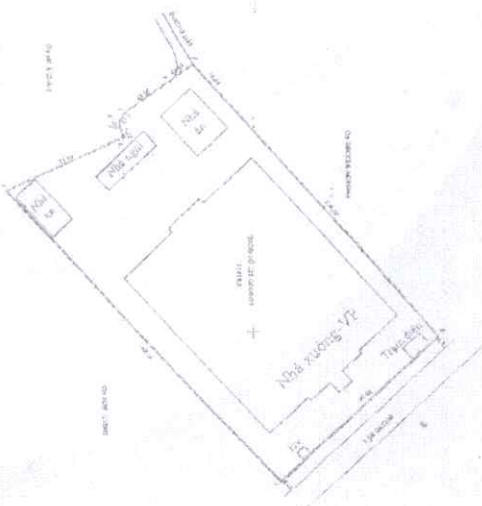
Hạng mục công trình	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Cấp công trình	Số tầng	Năm HT xây dựng	Thời hạn sử dụng
Nhà xưởng - VP	5.177,45	15.422,55	Bê-tông, thép	Cấp 3	3	-/-	-/-
Nhà nghỉ	156	312	Bê-tông	Cấp 3	2	-/-	-/-
Trạm điện	42,5		Bê-tông	Cấp 4	1	-/-	-/-
Nhà bảo vệ	12,25		Bê-tông	Cấp 4	1	-/-	-/-
Nhà ăn	330	630	Bê-tông	Cấp 3	2	-/-	-/-
Nhà xe	200	400	Bê-tông	Cấp 3	2	-/-	-/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

5. Cây lâu năm: Chưa chứng nhận quyền sở hữu

6. Ghi chú: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuế lại và tài sản gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Minh Thương

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

Thẻ chấp hành quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Sở giao dịch 1 theo hồ sơ số 100/guyn số 01/2010.

Thủ Dầu Một, ngày 01. tháng 01. năm 2010

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

TƯ. CHỦ TỊCH

K. GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

(Ký tên, đóng dấu)



Bùi Văn Hải

Số vào sổ cấp GCN: CT00079

Công ty Cổ phần Dầu tư xây dựng Toàn Lộc thay đổi Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh thành Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0301790859, đăng ký lần đầu ngày 23/05/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 04/02/2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Căn cứ vào sổ chính: 55 Phan Xích Long, phường 03, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh; nguồn gốc sử dụng đất: thuế đất về tiền nộp lần của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp; cấp nhà số thửa là 157, tờ bản đồ số 130; Dối tên xã Bình Hòa, huyện Thuận An thành phường Bình Hòa, thành phố Thuận An - theo hồ sơ số 0009

01/01/2010

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Tuyết

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

PHÓ GIÁM ĐỐC

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số:

Số phát hành GCN: BA 133978

Tờ bản đồ số:

Số vào sổ cấp GCN: CT00079

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (lần 2) tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Đ/c: Số 66 Phó Đức Chính, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 617/quyền số 02/2014.

PHÓ GIÁM ĐỐC
12.8.2014

Nội dung đã đăng ký thế chấp ngày 08/02/2010 có thay đổi: Thay đổi tên của bên nhận thế chấp thành Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 849/quyền số 02/2015.

PHÓ GIÁM ĐỐC
16.10.2015

Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 08/02/2010 và ngày 12/08/2014 theo hồ sơ số 850/quyền số 02/2015.

PHÓ GIÁM ĐỐC
16.10.2015

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Bình Dương (Đ/c: số 20 Đại lộ Độc Lập, KCN Sóng Thàn 1, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương) theo hồ sơ số 851/quyền số 02/2015.

PHÓ GIÁM ĐỐC
16.10.2015

Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 16/10/2015 theo hồ sơ số 211104-0009.

PHÓ GIÁM ĐỐC
06.01.2022

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Đ/c: số 456A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 5, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 211104-0010.

PHÓ GIÁM ĐỐC
06.01.2022

Tính đến thời điểm này, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất - xác nhận đăng ký ngày 06/01/2022.

PHÓ GIÁM ĐỐC

Trang bổ sung số: 01

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 06/01/2022 có thay đổi: Rút bớt tài sản thế chấp gồm hạng mục nhà bảo vệ, nhà ăn, nhà xe – theo hồ sơ số 240612-0041.

Tính đến thời điểm này, tài sản thế chấp là:

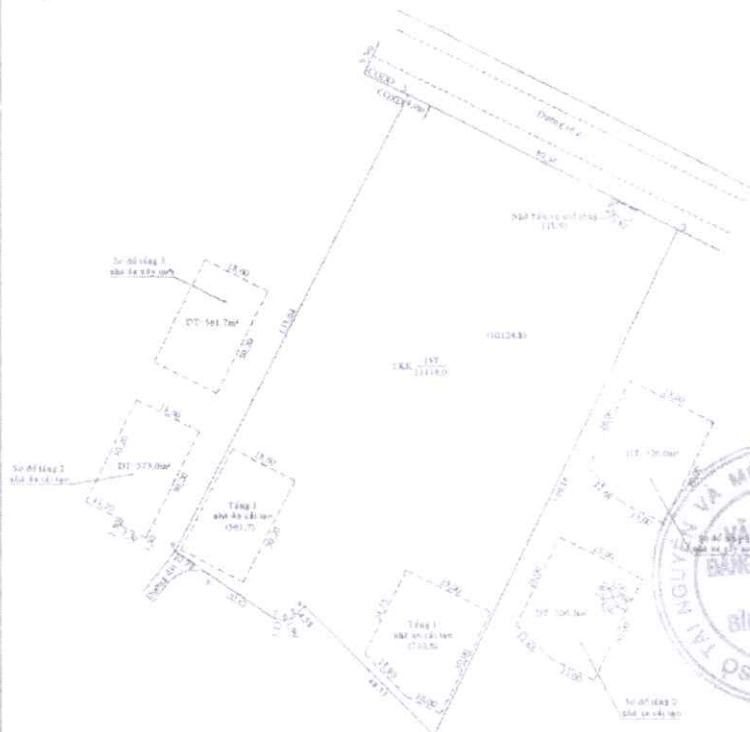
- Quyền sử dụng đất – xác nhận đăng ký ngày 06/01/2022
- Tài sản gắn liền với đất (hạng mục nhà xưởng – VP, nhà nghỉ, trạm điện) – xác nhận đăng ký ngày 06/01/2022

ngày 14/6/2024.



Phạm Thanh Tùng

Sơ đồ thửa đất và tài sản gắn liền với đất (xác nhận ngày 24/7/2024)



PHÓ GIÁM ĐỐC



Võ Đức Hiến Minh

Theo Trích lục bản đồ địa chính (có đo đạc tài sản gắn liền với đất) do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác lập ngày 07/12/2022.

(Chuyển tiếp Trang bổ sung số: ...)

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình xây dựng trên đất
- Địa điểm thẩm định giá : thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

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

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

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

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

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

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	16/04/2025	16/04/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	17/04/2025	17/04/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	18/04/2025	18/04/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	19/04/2025	19/04/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	21/04/2025	21/04/2025

6. Tổ chức thực hiện :

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

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

Ngày 16 tháng 04 năm 2025

Tổ thẩm định giá

Ban Giám đốc


Nguyễn Hữu Nam


Lê Lực Quang

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Trợ lý thẩm định: Nguyễn Hữu Nam

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

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

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) 10/4/2025

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, phường Bình Hòa, TP.Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Khách hàng: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Toàn Lộc

Mục đích thẩm định: phục vụ công tác vay vốn Thời điểm thẩm định: 10/4/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: 10/4/2025

1. Quy trình thẩm định

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

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung:

2. Phương pháp thẩm định:

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

Biện luận:

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

Giá trị của tài sản được thẩm định là 164.698.004.000đ

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 : lchong.

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 164.698.009.000 VND

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.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 00 ngày 17 tháng 04 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

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

TP.V: Lê Đức Quang,
Xã lý TP.V: Nguyễn Hữu Nam

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Lâm Huy Phong

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:

Địa chỉ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại KCN Đông An, huyện Thuận An (nay là TP. Thuận An), tỉnh Bình Dương.

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

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Diện tích đất theo GCN: 114.16 m²
- Đất khu công nghiệp
- Thời hạn: Hết tháng 11/2045
- Tài sản tiếp giáp đường nội bộ KCN Đông An, phường Bình Hòa, TP. Thuận An tỉnh Bình Dương. (Đường nhựa rộng khoảng 13 m (bao gồm vỉa hè))

Stt	Tên tài sản/Hạng mục	Diện tích sàn (m2)	Ghi chú
	Công trình xây dựng		
1	Nhà xưởng - VP	15422,55	Đang sử dụng bình thường, kết cấu tường gạch, sàn nền xi măng, cột BTCT và cột thép, mái tôn

Stt	Tên tài sản/Hạng mục	Diện tích sàn (m2)	Ghi chú
2	Nhà nghỉ	312	Đang sử dụng, kết cấu tường gạch, nền sàn lát gạch, mái ngói
3	Trạm điện	42,5	Đang sử dụng, kết cấu thép rào sắt + nền sàn xi măng
4	Nhà bảo vệ mở rộng	18,9	Đang sử dụng, kết cấu tường gạch, nền sàn lát gạch, mái BTCT
5	Nhà ăn cải tạo	1696,4	Đang sử dụng kết cấu ~~thép~~ nền sàn lát gạch, cột kèo thép, mái tôn
6	Nhà xe cải tạo	2143,1	Đang sử dụng, kết cấu nền sàn xi măng cột kèo thép, mái tôn

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 11 giờ 30.....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng


Nguyễn Hữu Nam


Lê Đức Quang


Lâm Huy Phong

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Nguyễn Như Hiếu 0798475262

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Giao dịch 2024

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 55.000.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 55.000.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hộc 8.099.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

https://batdongsan.com.vn/ban-kho-nha-xuong-duong-so-6-phuong-binh-hoa/ban-mt-6-kcn-dong-an-tp-thuan-an-cho-thue-450-trieu-thang-chua-bao-gom-vat-pr38697799

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

6070,6m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường nội bộ KCN Đồng An, phường Bình Hòa, Tp. Thuận An, tỉnh Bình Dương

- Kích thước mặt tiền:

00m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

SKK

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Nhà xưởng + phụ trợ

Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

3.668,3 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản

-Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm:

-Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 17 tháng 4 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Quang

Nguyễn Hữu Nam

B. Thông tin nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thông tin:

- a) Loại đất: 30
b) Địa chỉ: Xã N. Đông An, phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 6070 m² (thông số: Số thửa không có ranh giới thửa đất số thửa)
d) Hình thức sử dụng: trong thửa đất m (chúng) không m
đ) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp (SKK)
e) Thời hạn sử dụng: Đến tháng 01/2040
g) Nguồn số sử dụng: Thửa đất của doanh nghiệp đang tại tại tại khu công nghiệp

2. Nhà ở:

3. Công trình xây dựng khác:

Lên công trình: Nhà xưởng

Hạng mục công trình	Diện tích thửa đất (m ²)	Diện tích công suất	Kết cấu xây dựng	Số tầng	Số thửa không có ranh giới thửa đất	Hiện trạng sử dụng
Nhà xưởng	1035,3	1035,3	Móng cốt thép, đổ bê tông và sàn bê tông cốt thép, cột thép, vách thép, mái tôn, nền bê tông	Cấp III	01	2010
Nhà xưởng	478	478	Đá tường cốt thép, thép	Cấp IV	01	2010
Khu vực phòng	129	129	Đá tường cốt thép	Cấp IV	01	2010
Nhà kho	20	20	Đá tường cốt thép	Cấp IV	01	2010
Bãi chứa hàng	2000	2000	Đá tường cốt thép			2010

4. Rừng sản xuất là rừng phòng hộ

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Tài Đạt Minh

Hành Dương, ngày 11 tháng 12 năm 2015
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG
TRƯỞNG TỊCH
GIAM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Chánh Văn phòng

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

IV. Những thay đổi sản phẩm gia đình chung nhận

Nội dung thay đổi và tài sản gia đình

Số thửa đất và thửa đất



Nguyễn Văn Tuấn

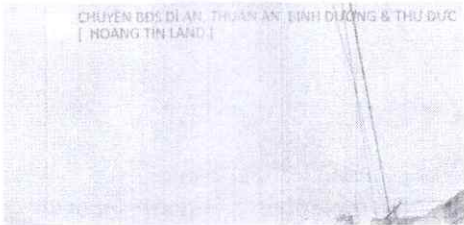


Nguyễn N

Xem thêm 40



Chat c



1 / 6

0798 475 262 - Sao chép

Mức giá 55 tỷ
Diện tích 6.070,6 m²
Mặt tiền 68 m



Thông tin mô tả

Bán nhà xưởng MT đường Số 6 KCN Đồng An, p. Bình Hòa, Tp. Thuận An.
Đang cho thuê 450 triệu/tháng (chưa bao gồm VAT).
DT: 6070,6m² (68x87m).
Cách đường Tỉnh lộ 43, đường DT743 chỉ 500m.
Đường rộng 20m.
Số hồng riêng.
Ngân hàng hỗ trợ 70%.
Giá: 55 tỷ TL.

LH: 0798 475 262 - Sao chép

Đặc điểm bất động sản

đ	Mức giá	55 tỷ	Đường vào	20 m
📄	Diện tích	6.070,6 m ²	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
🏠	Mặt tiền	68 m	Nội thất	Đầy đủ

0798 475 262 - Sao chép

14:13 22/4/25

Bán nhà xưởng MT đường Số 6 KCN Đồng An Tp. Thuận An cho thuê 450 triệu/tháng (chưa bao gồm VAT)



Nguyễn Như Hiếu

Xem thêm 402 tin khác



Chat qua Zalo



0798 475 262 - Sao chép

Xem trên bản đồ



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Trung Hiếu 0908084521

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán T04/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

80.622.500.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

80.622.500.000 VNĐ

triệu đồng/thửa hoặc

6.064.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://alonthadat.com.vn/ban-gap-biet-thu-binh-minh-ttpt-12-24-333m2-5726824.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

10000,0m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường nội bộ KCN Sông Thần 2, phường Tân Đồng Hiệp, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương

- Kích thước mặt tiền:

00m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

SKK

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm hành chính:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở thể dục thể thao

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà xưởng + phụ trợ

Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

6.200,0 m²

-Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

-Loại tài sản

-Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm:

-Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

-Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 11 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lục Quang

Nguyễn Hữu Nam



KINH MUA BÁN NHÀ ĐẤT HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Cập nhật thông tin liên tục 24/7

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng tin

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MUA NHÀ ĐÈP

LIÊN HỆ - GÓP Ý

KHEN THIỆN

Trang chủ | Căn bản | Bán nhà xưởng | Bán nhà xưởng Bình Dương | Bán nhà xưởng Dĩ An
 Bán nhà xưởng Tân Đông Hiệp | Bán nhà xưởng Đường ĐT743

Bán nhà xưởng 10.000m2 trong KCN Sóng Thần 2, Dĩ An, Bình Dương

Ngày đăng: Hôm nay

Bán nhà xưởng 10.000m2 trong KCN Sóng Thần 2, Dĩ An, Bình Dương

Diện tích đất: 10.000m2

Diện tích xưởng: 5100m2

Ván phòng: 900m2 (lầu trệt)

Nhà ăn: 200m

Giá chuyển nhượng: 3.5 triệu USD còn thương lượng

(Khách mua chịu tất cả các loại thuế, phí)

Giá: 85 tỷ

Diện tích: 10.000 m²

Địa chỉ tài sản: Đường ĐT743, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Các thông tin khác

Mã tin: 5726824

Hướng: ---

Phòng ăn: ---

Loại tin: Căn bản

Đường trước nhà: ---

Nhà bếp: ---

Loại BDS: Kho, xưởng

Pháp lý: ---

Sân thượng: ---

Chiều ngang: ---

Số lầu: ---

Chỗ để xe hơi: ---

Chiều dài: ---

Số phòng ngủ: ---

Chính chủ: ---

Hình ảnh



Lưu tin

Phản ánh bị rao vi phạm

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

☐ Tài sản đã bán/cho thuê

☐ Tin không có thật

☐ Nội dung không đúng với thực tế

☐ Giá không đúng

☐ Không liên lạc được

☐ Địa chỉ bất động sản không đúng

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra:

Anh Trung 0896638156

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán T04/2025

- Giá bán chuyển nhượng/trúng đấu giá: 187.200.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 187.200.000.000 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

5.983.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://alonthadat.com.vn/ban-biet-thu-phuong-nam-240m2-sat-bien-thuy-van-5742843.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

16857,0m²- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường nội bộ KCN Sông Thần 2, phường Dĩ An, Tp. Dĩ An, tỉnh Bình Dương

- Kích thước mặt tiền:

00m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

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

- Mục đích sử dụng:

SKK

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:

+ Trung tâm thương mại, chợ

+ Cơ sở giáo dục

+ Cơ sở thể dục thể thao

+ Cơ sở y tế

+ Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nhựa

cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+ Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao

+ Hạ tầng môi trường:

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

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

Không có bất lợi gì về mặt phong thủy

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Nhà xưởng + phụ trợ

Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

18.443,9 m²

- Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản

- Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm

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

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □

- Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 17 tháng 04 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Đo Đức Dương

Nguyễn Hữu Nam



Chỉ có thể từ Alonhadat.com.vn

Tìm là thấy

Đăng là bán

Đủ ở nơi đâu

Mobile

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đăng r

TÍNH CHỨC

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MAU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ - GỌI Ý

XEM THÊM

Trang chủ | [Cần bán](#) | [Bán nhà xưởng](#) | [Bán nhà xưởng Bình Dương](#) | [Bán nhà xưởng Dĩ An](#)

[Bán nhà xưởng Dĩ An](#) | [Bán nhà xưởng Đại Lộ Đồng Tây](#)

Bán xưởng KCN Sóng Thần 2, Dĩ An, Bình Dương 16.857m2

Ngày đăng: Hôm nay

Thông tin liên hệ

Trung

0896.638.156

Bán xưởng KCN Sóng Thần 2, Dĩ An, Bình Dương

- Diện tích: 16.857m2.
- Nhà xưởng, Văn phòng 4 lầu: 15.374m2 (mỗi sàn 3469,4m2).
- Nhà ăn, nhà xe 4 lầu: 2872m2 (mỗi sàn 747,6m2).
- Kho chứa rác: 80m2.
- Nhà bảo vệ: 14,7m2.
- Bãi giữ xe khu văn phòng: 103,2m2.
- SKK thời hạn: 12/2045 (đóng tiền 1 lần).
- Chủ trương: May Mặc.

Giá bán - hình thức chuyển nhượng.

- Giá bán: 208 tỷ (có thương lượng).

- Bán theo hình thức: Bán tài sản.

Giá bán này để lại toàn bộ máy móc trong Công ty. Bao gồm toàn bộ dây chuyền may.

Giá: 208 tỷ

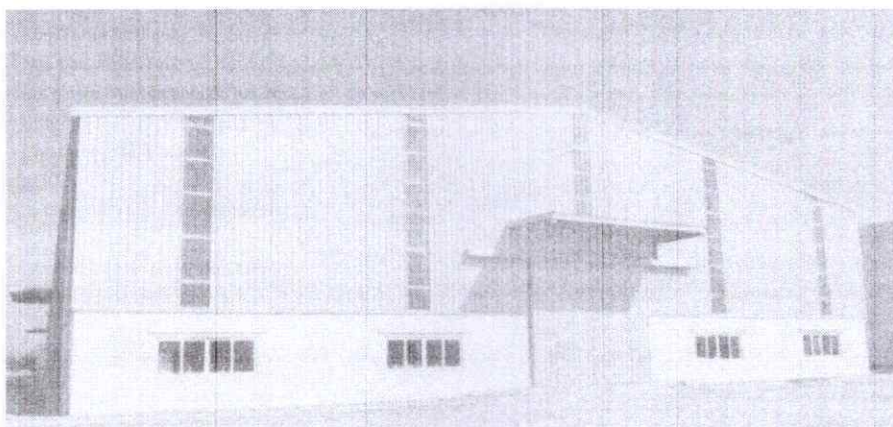
Diện tích: 16.857 m²

Địa chỉ tài sản: Đại Lộ Đồng Tây, Phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Các thông tin khác

Mã tin	5742843	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	---	Nhà bếp	---
Loại BDS	Kho, xưởng	Pháp lý	---	Sân thượng	---
Chiều ngang	---	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh



Lưu tin

Phản hồi tin rác vi phạm

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

14:15 22/4/25

Bán xưởng KCN Sóng Thần 2, Dĩ An, Bình Dương 16.857m² - 5742843

Liên hệ: Ms. Nguyễn - 0857.001.001 | Ms. Quỳnh - 0857.002.002 | Ms. Hạnh - 0762.003.003 | Ms. Huệ - 0762.004.004 | Ms. Anh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h | Địa chỉ: Mặt tiền Đường Bàu Sấu, Quận Dĩ An, TP. Bình Dương | Email: alo@alohadat.com.vn | Ms. Nhung - 0372.006.006

☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: 90 ngày ☒ Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

664

Có thể bạn muốn xem: Bán nhà xưởng Bình Dương | Bán nhà xưởng Thành phố Dĩ An | Bán nhà xưởng Phường Dĩ An | Bán nhà xưởng Đại Lộ Đông Tây

Lưu ý:

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

Cần bán Kho, xưởng tại Thành phố Dĩ An

Bán nhà xưởng 22.500m² trong KCN - Dĩ An - Bình Dương

17/04/2025



KT: ---

Diện tích: 22.500 m²

Hướng: ---

Giá: 245 tỷ

Đường số 1, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Bán gấp nhà xưởng tiêu chuẩn quốc tế: Đất 22.495m², nhà xưởng 8.300m², kho 3.000m²

27/02/2025



KT: ---

Diện tích: 22.495 m²

Hướng: ---

Giá: 247 tỷ

Đường D1, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Chuyển nhượng 2ha và 3.3ha kho, xưởng ngay KCN Dĩ An, Bình Dương

Hôm qua



KT: ---

Diện tích: 20.000 m²

Hướng: ---

Giá: 11 triệu / m²

Đường số 9, Phường An Bình, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Bán xưởng KCN Sóng Thần 2, Dĩ An, Bình Dương 16.857m²

Hôm nay



KT: ---

Diện tích: 16.857 m²

Hướng: ---

Giá: 208 tỷ

Đại Lộ Đông Tây, Phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Xem thêm các tin khác

NHÀ ĐẤT BÁN	NHÀ ĐẤT CHỢ TRÚC	LIÊN NET	ALO NHÀ ĐẤT

Hỗ trợ khách hàng

0204 3880 425

0857 002 003

0762 003 003

0372 005 005

0762 004 004

0372 006 006

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TRẦN GIA

Địa chỉ: 10/10 Đường 10, Phường Dĩ An, Thành phố Dĩ An, Bình Dương

Hotline: 0204 3880 425 | Email: alo@alohadat.com.vn



Số: Đ.122/25/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 số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 08 năm 2013 của Chính phủ về thẩm định giá;
- 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 báo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025
- 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 17 tháng 04 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 (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TOÀN LỘC

Địa chỉ: 55 Phan Xích Long, Phường 04, Quận Phú Nhuận, Thành Phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0301790859

Đại diện : Bà PHẠM GIA ANH

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

(Theo Giấy uỷ quyền số: 01/23/UQTL ký ngày 03/01/2023)

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, TP Đà Nẵng.

Điện thoại : 0236.358.8068

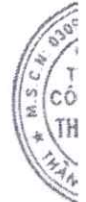
Fax: 0236.358.8068

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

Mã số thuế : 0309509811-010

Đại diện : Bà NGUYỄN THỊ DIỆU VI

Chức vụ: Giám đốc



th

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 10 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: **75.000.000 đồng.**

- Bằng chữ: Bảy mươi lăm triệu đồng y.

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 quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 130, địa chỉ: Phường Bình Hòa, Thành Phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

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

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 133978, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CT 00079 do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/02/2010.

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:

- Tham khảo giá phục vụ cho việc vay vốn.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

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

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

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

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

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

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

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

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

- 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 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.

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 *[Signature]*



Phạm Gia Anh



NGUYỄN THỊ DIỆU VI