

♣️ **Số chứng thư: 012/2025/A.063 (Số hợp đồng: A.074/25/SaigonPA/HĐ)**

♣️ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty cổ phần Kỹ Thuật Điện Phú Thọ**

♣️ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất

♣️ **Địa chỉ tài sản thẩm định:**

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương.

♣️ **Ngày phát hành chứng thư: 07/05/2025.**

Số: 012/2025/A.063

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 05 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần Kỹ Thuật Điện Phú Thọ

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.074/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Kỹ Thuật Điện Phú Thọ;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.063 ngày 07/05/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.063 ngày 07/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty cổ phần Kỹ Thuật Điện Phú Thọ
- Mã số thuế : 0312886584
- Địa chỉ : A3-10 Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, TP. HCM.

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2025.

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.



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương	106,30		2.242.398.500
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	106,30	21.095.000	2.242.398.500
II	Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương	515,10		2.785.824.800
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài HŁATĐB	300,00	6.462.000	1.938.600.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HŁATĐB	165,10	5.048.000	833.424.800
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HŁATĐB	50,00	276.000	13.800.000
Tổng giá trị (VND)				5.028.223.300

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.028.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm tỷ không trăm hai mươi tám triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.074/25/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc HŁATĐB, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.063 kèm theo Chứng thư này.

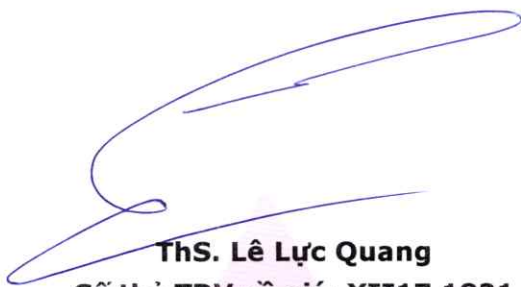
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá 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



Nguyễn Văn Phước

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 07 tháng 05 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 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@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.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 Kỹ Thuật Điện Phú Thọ
- Mã số thuế : 0312886584
- Địa chỉ : A3-10 Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8, TP. HCM.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2025.

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 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.
- 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;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-UBND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.074/25/SaigonPA/HĐ ngày 29/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty cổ phần Kỹ Thuật Điện Phú Thọ;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 711206, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H33346 do UBND thị xã Thủ Dầu Một - tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/02/2008;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 526687, sổ vào sổ cấp GCN: CS22502 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/10/2021;

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm ra đường Thích Quảng Đức (đường bê tông rộng khoảng 2,2m); vị trí tài sản cách đường Thích Quảng Đức khoảng 300m, cách đường Quốc lộ 13 khoảng 1,1km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 106,3m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 6m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Theo sự hướng dẫn của khách hàng, trên đất có công trình xây dựng là nhà 2 tầng.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất ở hiện hữu tự điều chỉnh, cải tạo, chỉnh trang; tham khảo theo Quyết định số 120/QĐ-UBND ngày 19/01/2024 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Phú Cường tỷ lệ 1/2000 trên trang thông tin quy hoạch của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương (<https://quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn/>).

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương.

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường đất thông ra đường Mỹ Phước Tân Vạn (đường đất rộng khoảng 2m); vị trí tài sản cách đường Mỹ Phước Tân Vạn khoảng 210m, cách đường DT741 khoảng 2km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 515,1m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở ngoài HLATĐB: 300,00 m²
 - + Diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB: 165,10 m²
 - + Diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB: 50,00 m²
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10m.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị 300m², đất trồng cây hàng năm khác 215,1m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến tháng 11/2069.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 215,1m².
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch Đất ở liền kề; tham khảo theo Quyết định số 2910/QĐ-UBND ngày 28/12/2022 về Phê duyệt quy hoạch đồ án Quy hoạch phân khu phường Tân Định tỷ lệ 1/2000 trên trang thông tin quy hoạch của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương (<https://quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn/>).

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất có quy mô diện tích trung bình và quy mô diện tích nhỏ.
- 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:
 - + Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương nằm trong khu dân cư tập trung tương đối đông; hoạt động kinh tế phát triển.
 - + Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương nằm trong khu dân cư tập trung thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Thông tin tham chiếu		anh Nhân - 0961.796.161	anh Phát - 0812027462	anh Phát - 0812027462
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Vị trí	Hẻm đường Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Hẻm đường Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Hẻm đường Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Hẻm đường Yersin, phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	4,0m	4,0m	5,08m
8	Quy mô diện tích	106,30m	44,0m ²	51,8m ²	64,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 2,2m	Hẻm bê tông rộng khoảng 1,8m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		1.300.000.000	1.530.000.000	2.000.000.000
13	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 còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.170.000.000	1.377.000.000	1.600.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 1 tầng+lửng	Nhà 1 tầng	Nhà 1 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		60,0	41,4	37,1
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		228.178.944	135.081.935	141.090.647
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		21.405.000	23.975.000	22.795.000

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		21.405.000	23.975.000	22.795.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.405.000	23.975.000	22.795.000
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		21.405.000	23.975.000	22.795.000
3	Vị trí	Hẻm đường Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Hẻm đường Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Hẻm đường Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	Hẻm đường Yersin, phường Hiệp Thành, TP Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		21.405.000	23.975.000	22.795.000
4	Chiều rộng mặt tiền	6,0m	4,0m	4,0m	5,08m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	2,00%	0,92%
	Mức điều chỉnh		428.100	479.500	209.714
	Giá trị sau điều chỉnh		21.833.100	24.454.500	23.004.714
5	Quy mô diện tích	106,3m ²	44,0m ²	51,8m ²	64,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,38%	-9,08%	-7,05%
	Mức điều chỉnh		-2.221.839	-2.176.930	-1.607.048
	Giá trị sau điều chỉnh		19.611.261	22.277.570	21.397.667
6	Cơ sở hạ tầng	Hẻm bê tông rộng khoảng 2m	Hẻm bê tông rộng khoảng 1,8m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2m	Hẻm bê tông rộng khoảng 2m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		19.611.261	22.277.570	21.397.667
7	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		19.611.261	22.277.570	21.397.667

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		19.611.261	22.277.570	21.397.667
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		19.611.261	22.277.570	21.397.667
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		21.095.499		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-7,0%	5,6%	1,4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		21.095.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.649.939	2.656.430	1.816.762
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 10,4%	2,0% - 9,1%	0,9% - 7,1%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.793.739	-1.697.430	-1.397.334

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 6m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là khoảng 4,0m; 4,0m; 5,08m nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 2,00%; 2,00%; 0,92% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 106,3m². Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 44,0m²; 51,8m²; 64,0m² nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 10,38%; 9,08%; 7,05% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **21.095.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 106,3m²:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 106,3\text{m}^2 \times \mathbf{21.095.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{2.242.398.500 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương

6.2.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài HLATĐB

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Gia Phát - 0812027462	Hữu Điền - 0934913531	anh Lộc - 0986694438
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT+CLN	ODT+CLN	ODT+CLN
6	Vị trí	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương
7	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	5,0m	4,80m	6,0m
8	Quy mô diện tích	515,10m	207,0m ²	95,8m ²	179,9m ²
8.1	Diện tích đất ở		50,0m ²	60,0m ²	60,0m ²
8.2	Diện tích đất trồng cây lâu năm		157,0m ²	13,5m ²	94,9m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường đất 2m	Đường đất 3m	Đường đất 4m	Đường đất 4m
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		1.650.000.000	1.100.000.000	1.470.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		1.518.000.000	880.000.000	1.323.000.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		218.690.010	12.025.355	124.589.057
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		8.390.000	12.136.000	9.345.000

❖ **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)		8.390.000	12.136.000	9.345.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.390.000	12.136.000	9.345.000
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		8.390.000	12.136.000	9.345.000
3	Vị trí	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương	Hẻm Đường Mỹ Phước Tân Vạn, Phường Tân Định, Bến Cát, Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.390.000	12.136.000	9.345.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	10,0m	5,0m	4,80m	6,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,20%	4,00%
	Mức điều chỉnh		419.500	631.072	373.800
	Giá trị sau điều chỉnh		8.809.500	12.767.072	9.718.800
5	Quy mô diện tích	515,1m ²	207,0m ²	95,8m ²	179,9m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,12%	-24,66%	-19,72%
	Mức điều chỉnh		-1.520.268	-2.992.738	-1.842.834
	Giá trị sau điều chỉnh		7.289.232	9.774.334	7.875.966
6	Cơ sở hạ tầng	Đường đất 2m	Đường đất 3m	Đường đất 4m	Đường đất 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh		-1.258.500	-2.427.200	-1.869.000
	Giá trị sau điều chỉnh		6.030.732	7.347.134	6.006.966
7	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		6.030.732	7.347.134	6.006.966
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		6.030.732	7.347.134	6.006.966
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.030.732	7.347.134	6.006.966
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.461.611		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6,7%	13,7%	-7,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.462.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.198.268	6.051.010	4.085.634
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 18,1%	5,2% - 24,7%	4,0% - 20,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-2.359.268	-4.788.866	-3.338.034

❖ **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 chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là khoảng 5,0m; 4,80m; 6,0m nên kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 5,00%; 5,20%; 4,00% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 515,1m². Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 207,0m²; 95,8m²; 179,9m² nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 18,12%; 24,66%; 19,72% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường đất rộng khoảng 2m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường đất 3m và tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp đường đất 4m nên lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 15,00%; 20,00%; 20,00% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **6.462.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất ở là 300m²:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 300\text{m}^2 \times \mathbf{6.462.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{1.938.600.000 \text{ VND.}} \end{aligned}$$

6.2.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLTĐB

- Đối với phần diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLTĐB, Saigon PA đề xuất xác định đơn giá đất trồng cây hàng năm khác theo phương pháp chuyển mục đích sử dụng đất.
- Căn cứ theo khoản 1, điều 8, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Nghị định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ban hành ngày 30/07/2024 thì hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì tiền sử dụng đất tính như sau:

Tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở	=	Tiền sử dụng đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất	-	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có)
---	---	---	---	---
- Căn cứ theo Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh:
 - + Đơn giá đất ở tại vị trí hẻm dưới 4m đường Mỹ Phước Tân Vạn là: 1.690.000 VND/m².
 - + Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác tại vị trí hẻm dưới 4m đường Mỹ Phước Tân Vạn là: 276.000 VND/m².

- Chi phí chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất trồng cây hàng năm khác là:
 $1.690.000 \text{ VND/m}^2 - 276.000 \text{ VND/m}^2 = 1.414.000 \text{ VND/m}^2$
- Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác thị trường = Đơn giá đất ở thị trường - chi phí chuyển mục đích sử dụng đất
 $= 6.462.000 \text{ VND/m}^2 - 1.414.000 \text{ VND/m}^2$
 $= 5.048.000 \text{ VND/m}^2$
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB là: 165,10 m²
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
 $= 165,10 \text{ m}^2 \times 5.048.000 \text{ VND/m}^2$
 $= 833.424.800 \text{ VND.}$

6.2.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB

- Căn cứ theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB căn cứ theo Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh.
- Đơn giá đất trồng cây hàng năm khác tại vị trí hẻm dưới 4m đường Mỹ Phước Tân Vạn là: 276.000 VND/m².
- Tài sản thẩm định có diện tích đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB là 50,00 m².
 Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
 $= 50,00 \text{ m}^2 \times 276.000 \text{ VND/m}^2$
 $= 13.800.000 \text{ VND.}$

Lưu ý: Trong trường hợp Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương	106,30		2.242.398.500
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	106,30	21.095.000	2.242.398.500
II	Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương	515,10		2.785.824.800
1	Giá trị quyền sử dụng đất ở ngoài HLATĐB	300,00	6.462.000	1.938.600.000
2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác ngoài HLATĐB	165,10	5.048.000	833.424.800
3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác thuộc HLATĐB	50,00	276.000	13.800.000
Tổng giá trị (VND)				5.028.223.300

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 5.028.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm tỷ không trăm hai mươi tám 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

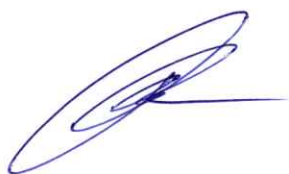
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.074/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì 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.
- Đối với phần diện tích đất ở thuộc HŁATĐB, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tạm tính đơn giá đất căn cứ theo Nghị quyết số: 20/2024/NQ-HĐND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12 tháng 12 năm 2019 của hội đồng nhân dân tỉnh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

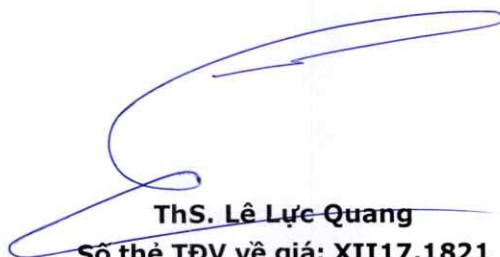
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐV về giá: XII17.1821



GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình
Dương



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



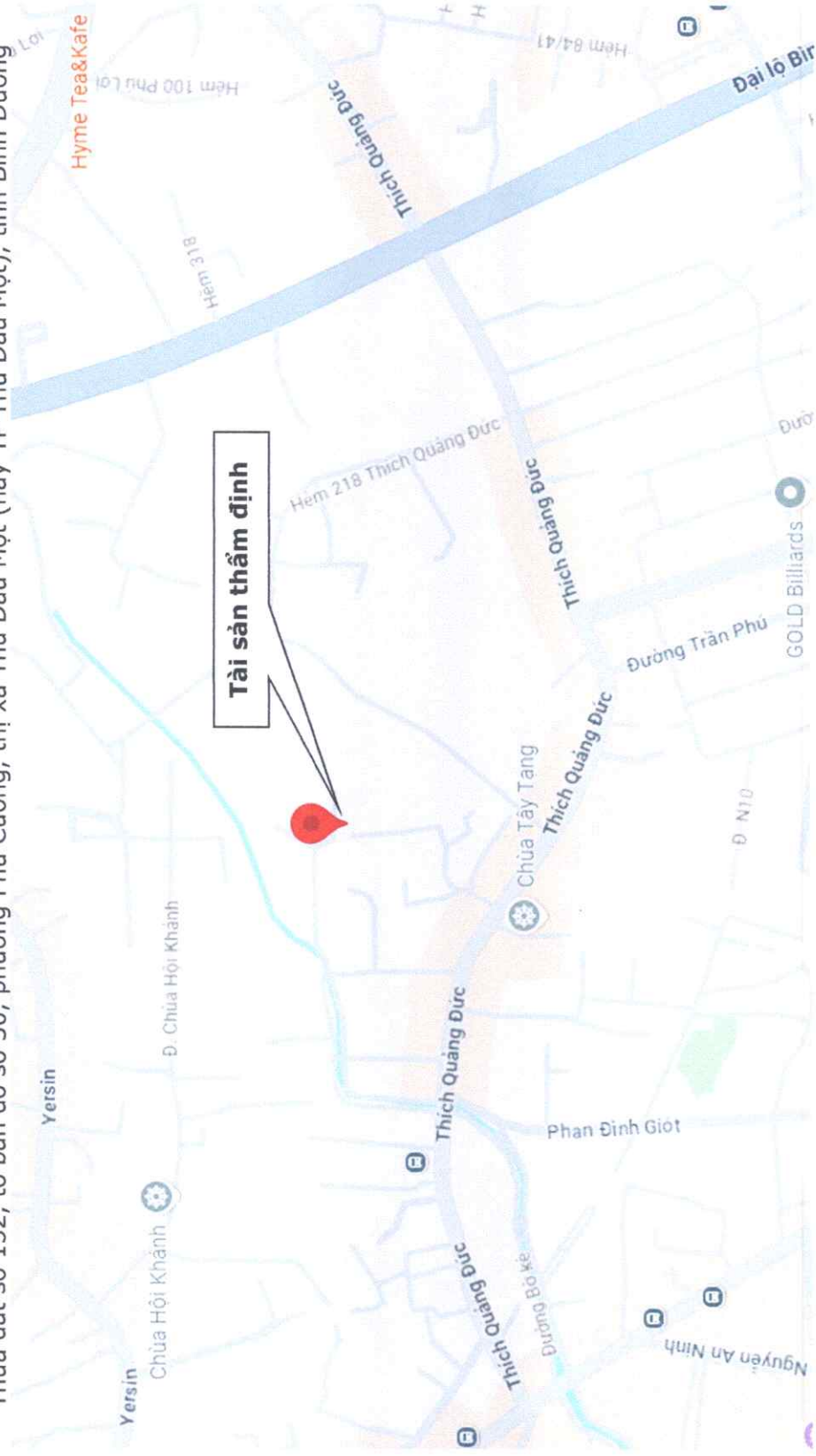
Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM GIÁ

Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 30, phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một (nay TP Thủ Dầu Một), tỉnh Bình Dương



Thửa đất số 1139, tờ bản đồ số 18, phường Tân Định, thị xã Bến Cát (nay TP Bến Cát), tỉnh Bình Dương





GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUỐC LÃI

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

ỦY BAN NHÂN DÂN

THỊ XÃ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG
CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất

ÔNG VÔ THANH THẾ

Sinh năm 1970, số CMND: 361180123 cấp ngày 17/02/2006 tại Công an TP Cần Thơ
Địa chỉ: phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

BÀ VÔ THI TUYẾT TRINH

Sinh năm 1973, số CMND: 280500957 cấp ngày 22/01/1988 tại Công an tỉnh Sông Bé
Địa chỉ: phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

II- Thừa đất được quyền sử dụng

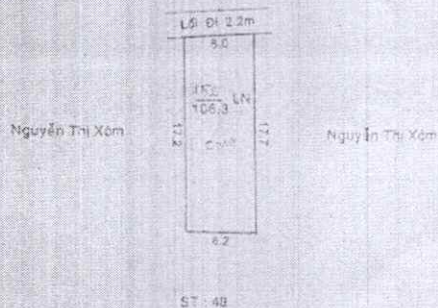
1. Thừa đất số: 152
2. Tờ bản đồ số: 30
3. Địa chỉ thừa đất: phường Phú Cường, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
4. Diện tích: 106,3 m²
Bảng chữ: (Một trăm lẻ sáu phẩy ba mét vuông)
5. Hình thức sử dụng:
 - + Sử dụng riêng: 106,3 m²
 - + Sử dụng chung: Không m²
6. Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm
7. Thời hạn sử dụng đất: đến tháng 12/2054
8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Thửa 152 tách từ thửa 22.

V- Sơ đồ thửa đất



Tỷ lệ: 1/500

Ngày 12 tháng 01 năm 2008

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Lược

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H33346

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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

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

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

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

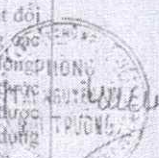
Số thửa đất: 152

Trang số: 1

Số phát hành GCN: AL/711206

Số vào sổ GCN: H33346

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

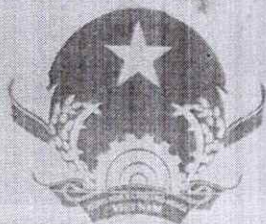
Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
18/4/2008	Được chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị 106,30m ² , theo quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 11/4/2008 của UBND thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Nợ liên sử dụng đất, được thực hiện quyền thừa kế quyền sử dụng đất, tặng cho quyền sử dụng đất đối với Nhà nước, cộng đồng dân cư để xây dựng, công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng người thuộc diện thừa kế, người thuộc diện được nhận nhà tình nghĩa gắn liền với đất, không được thực hiện các giao dịch khác về quyền sử dụng đất.	  GIÁM ĐỐC <i>Lê Văn Hùng</i>
27/12/2010	Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	 PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Trần Minh Đăng</i>
11/01/2011	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam - chi nhánh Bình Dương, số 336 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 130.	 PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Võ Ngọc Sang</i>
05/11/2014	Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 11/01/2011 theo hồ sơ số 6205.	 PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Thị Lệ Hằng</i> <i>Nguyễn Thị Lệ Hằng</i>



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

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
05/10/2018	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thủ Dầu Một, số 37 Yersin, phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo hồ sơ số 9886.	PHÓ GIÁM ĐỐC 
14/02/2023	Xóa nội dung đăng ký thẻ chấp ngày 05/10/2018 theo hồ sơ số 0033. CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH Số chứng thực: 037465 Quyền số 11...SCT/BS Ngày...2.1.11-2024 CÔNG CHỨNG VIỆC VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG HUYỆN TÂN DÌNH TP. THUAN AN - T. BÌNH DƯƠNG Nguyễn Thị Thanh Linh	PHÓ GIÁM ĐỐC  Nguyễn Thị Lệ Hằng

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

Ông Võ Thanh Thế

Năm sinh: 1970, CCCD số: 092070004099

Địa chỉ thường trú: phường Phú Cường, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

DC 526687

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 1139, tờ bản đồ số: 18
b) Địa chỉ: phường Tân Định, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương
c) Diện tích: 515,1m², (bằng chữ: Năm trăm mười lăm phẩy một mét vuông)
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 300m²; Đất trồng cây hàng năm khác 215,1m²
e) Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm khác: Đến tháng 11/2069
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m²; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 215,1m²

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thừa đất có 50 m² đất BHK thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đất.
Nhận chuyển nhượng từ bà Đinh Thị Đào.

Bình Dương, ngày 05 tháng 10 năm 2021

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH DƯƠNG

TUQ. GIÁM ĐỐC SỞ

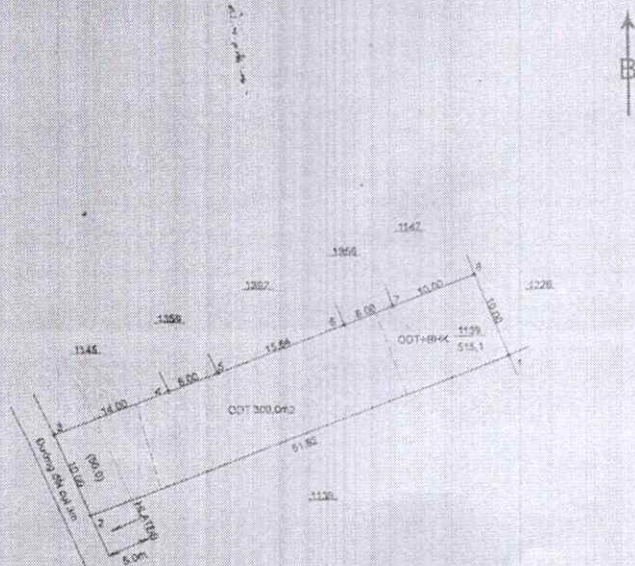
PHÓ GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỊ XÃ BẾN CÁT



Bach Thanh Trọng

Số vào sổ cấp GCN: CS22502

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



IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

AT

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2 5 3 5 2 2 1 0 2 5 5 3 8