

Số chứng thư: 012/2025/A.015 (Số hợp đồng: A.015/25/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10

Địa chỉ: Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng.

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương

Ngày phát hành chứng thư: 20/02/2025.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.015

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.015/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.015 ngày 20/02/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.015 ngày 20/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10
- Địa chỉ: Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- Đại diện: Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 02/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 18/02/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- 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)
I	Thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương			
1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh có thời hạn đến tháng 3/2055	6646,7	4.622.000	30.721.047.400
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1344,0		3.909.006.814
Tổng giá trị (VND)				34.630.054.214

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 34.630.054.000 VND.

**Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ sáu trăm ba mươi triệu
không trăm năm mươi bốn nghìn đồng.**

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.015/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.015 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.

1987
GT
TH
NH
ĐỒ
PHC

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

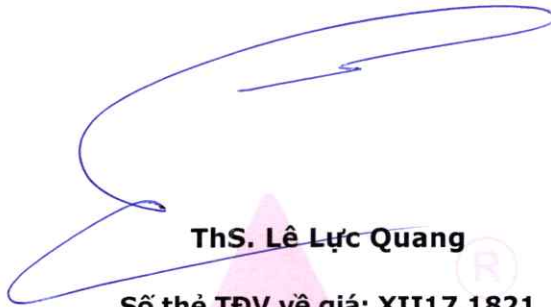
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@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: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10
- Địa chỉ : Số 326 Nguyễn Chí Thanh, Phường 05, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh
- Đại diện : Ông Nguyễn Phương Huấn Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xử lý nợ.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 02/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 18/02/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Nghị quyết số 20/2024/NQ-UBND ngày 12/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bình Dương, về điều chỉnh bảng giá các loại đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Nghị quyết số 20/2019/NQ-HĐND ngày 12/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.015/25/SaigonPA/HĐ ngày 18/02/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 527821, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00647/CN2008 cấp ngày 11/09/2008;
- Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 747212584000230, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 185/CN-SHCT cấp ngày 12/11/2008;
- Phiếu yêu cầu thẩm định giá của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 ngày 18/02/2025.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại Thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường hướng ra đường ĐT-748, (đường bê tông, rộng khoảng 5-6m); vị trí tài sản cách đường ĐT-748 khoảng 350m, cách Ngã ba Chú Lường khoảng 650m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 6.646,7 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (SKC);
- Chiều rộng mặt tiền: 87,3m;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 3/2055;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình là nhà xưởng và một số công trình chưa được công nhận trên giấy chứng nhận như: nhà thí nghiệm, trạm biến áp, nhà làm việc.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở, tham khảo theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Xây dựng Tỉnh Bình Dương (<https://quyhoachxaydung.binhduong.gov.vn/>)
- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tham khảo theo thông tin trên trang thông tin quy hoạch của Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương ([https:// http://qhkhssdd.binhduong.gov.vn/](https://http://qhkhssdd.binhduong.gov.vn/)).

3.1.4. Công trình xây dựng trên đất

Tại thời điểm thẩm định giá, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA tiến hành khảo sát và thẩm định giá trị công trình xây dựng được công nhận trên giấy chứng nhận. Căn cứ theo hồ sơ pháp lý và khảo sát tài sản, công trình được công nhận trên đất có đặc điểm:

- Loại công trình: Nhà xưởng,
- Số tầng: 01;
- Diện tích xây dựng: 1.344m²;
- Kết cấu chủ yếu: Khung thép.
- Kết cấu công trình: sàn BTCT, tường gạch + tôn, 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 nhà xưởng khá cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ bị vết nứt, thấm nước; phần tôn nhiều chỗ bị rỉ sét.
 - + Nền sàn và mái đã cũ.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	36	64	5,76
Khung, cột	5	38	62	3,1
Tường	15	38	62	9,3
Nền,sàn	15	38	62	9,3
Kết cấu đỡ mái	4	38	62	2,48
Mái	4	38	62	2,48
Tổng cộng	52			32,42
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				62,35%

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

❖ 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 10/2024	Rao bán tháng 2/2025	Rao bán tháng 2/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
3	Quy hoạch	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 33% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 14% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Mục đích sử dụng đất	SKC	SKC	ONT + CLN	CLN
5	Vị trí	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-744, P. An Tây, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra đường Hùng Vương, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
6	Chiều rộng mặt tiền	87,30m	105,50m	30,0m	30,22m
7	Quy mô diện tích	6646,70m ²	8747,0m ²	1317,0m ²	2792,0m ²
7.1	Đất ở	0,00m ²	0,00m ²	100,0m ²	0,00m ²
7.2	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	6646,70m ²	8747,0m ²	0,00m ²	0,00m ²
7.3	Đất trồng cây lâu năm	0,00m ²	0,00m ²	1217,00m ²	2792,00m ²
8	Cơ sở hạ tầng	đường bê tông 5-6m	đường bê tông 5-6m	đường nhựa 5-6m	đường nhựa 5-6m
9	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	30	34,42	70	70
11	Giá rao bán (VND)		42.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		41.160.000.000	10.440.000.000	11.760.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng, nhà ăn, nhà ký túc xá	Nhà xưởng	Đất trống
15	Diện tích sàn sử dụng		4003,0	1317,0	0,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		12.002.178.630	3.175.376.164	0

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
17	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	815.264.500	2.314.568.000
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		3.333.000	6.135.000	5.041.000
19	Thông tin tham chiếu		Anh Hải: 0914711717	Anh Hoan: 0706161661	Anh Chất: 0933359968

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		3.333.000	6.135.000	5.041.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.333.000	6.135.000	5.041.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.333.000	6.135.000	5.041.000
3	Quy hoạch	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 33% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông	Không bị quy hoạch đất giao thông	Có khoảng 14% diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông
	Tỷ lệ		83,50%	100,00%	93,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		16,50%	0,00%	7,00%
	Mức điều chỉnh		549.945	0	352.870
	Giá trị sau điều chỉnh		3.882.945	6.135.000	5.393.870
4	Vị trí	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-748, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra ĐT-744, P. An Tây, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương	Đường hướng ra đường Hùng Vương, P. An Điền, Tp. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.882.945	6.135.000	5.393.870
5	Chiều rộng mặt tiền	87,30m	105,50m	30,0m	30,22m

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,54%	8,00%	7,97%
	Mức điều chỉnh		-84.658	490.800	401.768
	Giá trị sau điều chỉnh		3.798.287	6.625.800	5.795.638
6	Quy mô diện tích	6646,70m ²	8747,0m ²	1317,0m ²	2792,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,20%	-10,66%	-7,71%
	Mức điều chỉnh		139.986	-653.991	-388.661
	Giá trị sau điều chỉnh		3.938.273	5.971.809	5.406.977
7	Cơ sở hạ tầng	đường bê tông 5-6m	đường bê tông 5-6m	đường nhựa 5-6m	đường nhựa 5-6m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		0	-122.700	-100.820
	Giá trị sau điều chỉnh		3.938.273	5.849.109	5.306.157
8	Hình dáng	Cân đối	Không cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		166.650	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.104.923	5.849.109	5.306.157
9	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	30	34,42	70	70
	Mức điều chỉnh		-76.340	-627.714	-690.857
	Giá trị sau điều chỉnh		4.028.583	5.221.395	4.615.300
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		4.028.583	5.221.395	4.615.300
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		4.621.759		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-13%	13%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		4.622.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		467.634	1.895.205	1.582.106
	Số lần điều chỉnh		4	3	4
	Biên độ điều chỉnh		2,5% - 5,0%	2,0% - 10,7%	2,0% - 8,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		145.638	-913.605	-778.570

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

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố quy hoạch, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng, hình dáng và thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy hoạch: Tài sản thẩm định giá không có đất bị quy hoạch đất giao thông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có tỷ lệ đất bị quy hoạch đất giao thông lần lượt khoảng 33%; 14% trên tổng diện tích đất; kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt khoảng 16,5%; 7% về yếu tố quy hoạch

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 87,3m. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có chiều rộng mặt tiền khoảng 105,5m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có chiều rộng mặt tiền khoảng 30m; 30,2m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1 khoảng 2,54% và cao hơn các tài sản 2; 3 lần lượt khoảng 8%; 7,97% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 6.646,7m². Trong khi đó tài sản so sánh 1 có quy mô diện tích 8.747m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; các tài sản so sánh 2, 3 có quy mô diện tích khoảng 1.317m²; 2.792m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 4,2% và thấp hơn các tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 10,66%; 7,71% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông. Trong khi đó, tài sản so sánh 2-3 tiếp giáp đường nhựa lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp cao hơn các tài sản so sánh 2, 3 khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có hình dáng không cân đối 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 khoảng 5% về yếu tố hình dáng.
- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng còn lại khoảng 30 năm. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại khoảng 34,42 năm; 70 năm; 70 năm lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 76.340 VND/m²; 627.714 VND/m²; 690.857 VND/m² về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **4.622.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất cơ sở sản xuất kinh doanh (thời hạn đến tháng 3/2055) là 6.646,7 m²

Giá trị diện tích đất	= Diện tích	x Đơn giá
	= 6.646,7 m ²	x 4.622.000 VND/m ²
	= 30.721.047.400 VND.	

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)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1344,0	62,35%	4.664.775	3.909.006.814

- 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 và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số: 1 phần thửa 233; tờ bản đồ số: 42, Xã An Điền, Huyện Bến Cát (nay là Phường An Điền, Tp. Bến Cát) Tỉnh Bình Dương			
1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh có thời hạn đến tháng 3/2055	6646,7	4.622.000	30.721.047.400
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1344,0		3.909.006.814
Tổng giá trị (VND)				34.630.054.214

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 34.630.054.000 VND.

Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ sáu trăm ba mươi triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.015/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

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

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

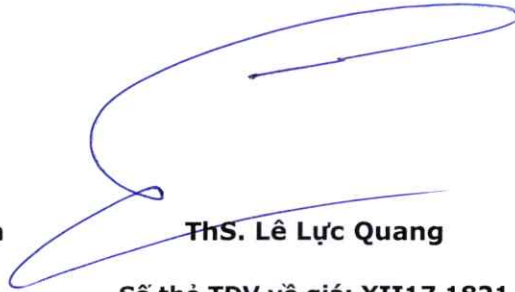
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Mai Thanh Bình



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Mặt tiền tài sản thẩm định giá



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



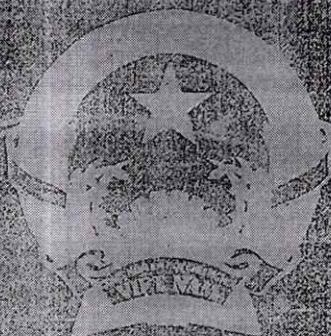
Hiện trạng công trình khác trên đất



Hiện trạng công trình khác trên đất

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ





GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Số AL 527821

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CHỨNG NHẬN

I. Tên người sử dụng đất

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT TÀ MỸ

Số ĐKKD: 4502002684 đăng ký lần đầu ngày 06/4/2007 do Phòng đăng ký kinh doanh

Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp;

Địa chỉ: Ấp An Sơn, xã An Điền, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

II- Thửa đất được quyền sử dụng

1. Thửa đất số: 1 thửa thửa 323 2. Tờ bản đồ số: 42

3. Địa chỉ thửa đất: Xã An Điền, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

4. Diện tích: 6.646,7 m²

Bằng chữ: Sáu ngàn sáu trăm bốn mươi sáu phẩy bảy mét vuông

5. Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: 6.646,7 m²

- Sử dụng chung: Không m²

6. Mục đích sử dụng đất: Tài cơ sở sản xuất, kinh doanh (SKC)

7. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 31/12/2055

8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú

Sơ đồ thửa đất

Đường nội bộ dự án chưa chuyển nhượng (SDD)

XUẤT NHẬP ĐẠCH VIỆT

LONG THỊNH SA LÁO

NGUYỄN THANG



Tỷ lệ: 1/1000

Ngày 11 tháng 5 năm 2008

TM. Ủy ban nhân dân

(Ký tên, đóng dấu)

KS. C

[Handwritten signature]

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

100647/CN-2008

Mười đất số
Số phát hành

1- 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
	Thẻ chấp hành quyền sử dụng đất, tại sân gấu lén voi đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng - hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 theo hồ sơ số 1052/quyển số 02/2010.	
13/12/2014	Nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi như sau: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3700789434; đăng ký lần đầu ngày 06/04/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/05/2014, do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, theo hồ sơ số 1940.	

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

- 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.
- 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.
- 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.
- Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 1 phần thửa 323

Tờ bản đồ số: 42

Số phát hành GCN: AL 527821

Số vào sổ cấp GCN: T00647/CN-2008

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) ngày 17/4/2012 theo hồ sơ số 331/quyền số 01/2012.

GIÁM ĐỐC
17/4/2012
Phó Thị Ngọc Dung

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) tại Ngân hàng Nông Nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, P.5, Q.10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 332/quyền số 01/2012.

GIÁM ĐỐC
18/4/2012
Phó Thị Ngọc Dung

Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) ngày 08/5/2014 theo hồ sơ số 353/quyền số 01/2014.

GIÁM ĐỐC
08/5/2014
Phạm Thanh Bình

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (GCNQSH công trình xây dựng - Hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 354/quyền số 01/2014.

GIÁM ĐỐC
09/5/2014
Phạm Thanh Bình

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/5/2014 theo hồ sơ số 509/quyền số 01/2015.

PHÓ GIÁM ĐỐC
09/5/2014
Nguyễn Thị Tuyết

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

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. HCM) theo hồ sơ số 532/quyền số 01/2015.

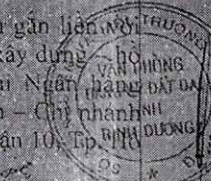
PHÓ GIÁM ĐỐC
14/7/2015

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
14/7/2015

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 1147/quyền số 02/2016.



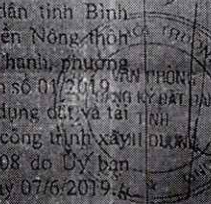
PHÓ GIÁM ĐỐC
14/7/2015

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
23/12/2016

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp) tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 556/quyền số 01/2019. Tính đến thời điểm này, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - hồ sơ gốc số 185/CN-SHCT ngày 12/11/2008 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp), xác nhận đăng ký ngày 07/6/2019.



PHÓ GIÁM ĐỐC
07/6/2019



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỞ HỮU CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

5 4 7 2 1 2 5 8 4 0 0 0 2 2 5

CHỨNG NHẬN

Mục I. Chủ sở hữu công trình xây dựng

CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT TA MY.

Mục II. Thực trạng công trình xây dựng

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

Địa chỉ: ấp An Sơn, xã An Điền, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Số TT	Hạng mục CT	Cấp CT	Diện tích XD (m ²)	DT sàn XD hoặc công suất	Kết cấu chủ yếu	Số tầng	Năm XD
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
01	Nhà Xưởng ✓	3	1.344		Khung thép	01	2006

2/ Đất cơ sở công trình xây dựng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (số, ngày, tháng, năm): AL 527821 ngày 11/9/2008 ✓

Thửa đất số: 1 phần thửa 323

Diện tích: 6.646,7

Sử dụng riêng: 6.646,7

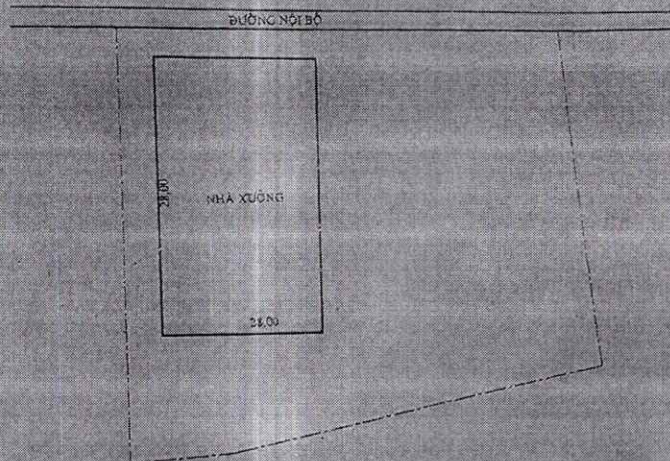
Sử dụng chung:

Đất được giao hoặc thuê: Đất giao
Hợp đồng thuê đất (số, ngày, tháng, năm):

Thời gian thuê từ ngày tháng năm

đến ngày tháng 3 năm 2008

Mục III. Sơ đồ công trình xây dựng



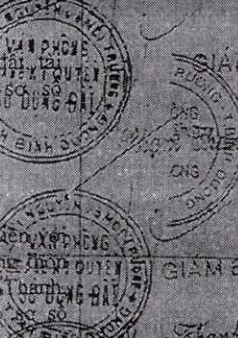
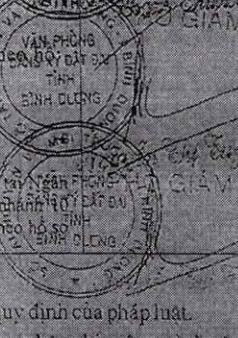
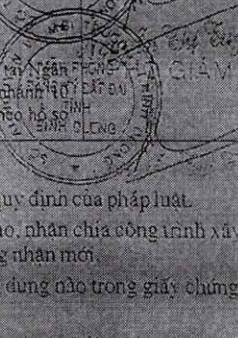
Nội dung Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay đổi như sau: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3700789434; đăng ký lần đầu ngày 06/03/2007; đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 22/05/2014, địa phương đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương; Dương cấp, theo hồ sơ số 1940.

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

Thủ Dấu Một ngày 12 tháng 11 năm 2018
TM: Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương

Hồ sơ gốc số 185/CN - SUT

Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền (Ký, đóng dấu)
(1)	(2)	(3)
17/4/2012	Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại sân gắn liền với đất thổ cư số 1052/ quyền số 02/2010 ngày 17/4/2012 theo hồ sơ số 331/ quyền số 01/2012	
18/4/2012	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, P.5, Q.10, TP.Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 332/ quyền số 01/2012	
09/5/2014	Đã xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại sân gắn liền với đất ngày 08/5/2014 theo hồ sơ số 353/ quyền số 01/2014	
09/5/2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 354/ quyền số 01/2014	
13/8/2015	Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 09/5/2014 theo hồ sơ số 509/ quyền số 01/2015	
11/8/2015	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. HCM) theo hồ sơ số 532/ quyền số 01/2015	

NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý

- Chủ sở hữu cơ quyền và nghĩa vụ đối với công trình xây dựng theo quy định của pháp luật.
- Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chia công trình xây dựng phải làm thủ tục theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận mới.
- Chủ sở hữu không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa, viết thêm bất kỳ nội dung nào trong giấy chứng nhận.
- Chủ sở hữu có trách nhiệm:
 - Giữ gìn, bảo quản giấy chứng nhận; trường hợp mất giấy chứng nhận phải báo ngay với công an phường, xã, thị trấn nơi gắn nhà và cơ quan cấp giấy.
 - Khi giấy chứng nhận bị hư hỏng, rách nát hoặc mục IV hết chỗ ghi thì chủ sở hữu phải đến cơ quan cấp giấy chứng nhận làm thủ tục để được cấp đổi giấy mới.

TRANG BỔ SUNG GIẤY CHỨNG NHẬN

Thửa đất số: 1 phần thửa 323

Tờ bản đồ số: 42

Số phát hành GCN: 747212584000230

Số vào sổ cấp GCN: 185/CN-SHCT

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 14/7/2015 theo số 1033/quyển số 02/2016	PHÓ GIÁM ĐỐC 25.6.2016 <i>Nguyễn Thị Tuyết</i> 
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 1147/quyển số 02/2016	PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Thị Tuyết</i> 
Xoá nội dung đăng ký thế chấp ngày 23/12/2016 theo số 507/quyển số 01/2019	PHÓ GIÁM ĐỐC 04.6.2019 <i>Nguyễn Thị Tuyết</i> 
Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh 10 (Đ/c: số 326 Nguyễn Chí Thanh, phường 5, quận 10, TP. Hồ Chí Minh) theo hồ sơ số 556/quyển số 01/2019. Tính đến thời điểm này, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, xác nhận đăng ký ngày 07/6/2019	PHÓ GIÁM ĐỐC 07.6.2019 <i>Nguyễn Thị Tuyết</i> 

Trang bổ sung này phải được kèm theo Giấy chứng nhận mới có giá trị pháp lý

Trang bổ sung số: