

Số chứng thư: 012/2026/A.004 (Số hợp đồng: A.008/26/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: : Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài

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

Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)

Ngày phát hành chứng thư: 19/01/2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.008/26/SaigonPA/HĐ ngày 15/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.004 ngày 19/01/2026 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 012/2026/A.004 ngày 19/01/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài
- Địa chỉ : Lô B201C, Đường ĐH, KCN Thái Hòa, Ấp Tân Hòa, Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An
- Mã số thuế : 1102040998

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 15/01/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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.

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp thời hạn đến 06/09/2054	1839,00	8.584.000	15.785.976.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1077,20		4.206.841.000
Tổng giá trị (VND)				19.992.817.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 19.993.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười chín tỷ chín trăm chín mươi ba 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản 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.008/26/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 khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích 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.
- Báo cáo 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 và tổ thẩm định giá 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.

- 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 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 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 được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐTV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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 TNHH MTV phân bón Tuấn Tài
- Địa chỉ : Lô B201C, Đường ĐH, KCN Thái Hòa, Ấp Tân Hòa, Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An
- Mã số thuế : 1102040998

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho 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 01/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 15/01/2026.

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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.008/26/SaigonPA/HĐ ngày 15/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH MTV phân bón Tuấn Tài;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00772487, có số vào sổ cấp GCN số: VP3044 được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 3 năm 2025;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa ĐT 823B rộng khoảng 36m (đường trục chính tại khu công nghiệp Đức Hòa 3).

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích theo giấy chứng nhận là: 1839,0m²;
- Mặt tiền: Khoảng 30,1m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp;
- Thời hạn sử dụng: 06/09/2054;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất có nhà xưởng và nhà văn phòng

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong giấy chứng nhận.

+ Nhà xưởng

- Số tầng: 01 tầng.
- Diện tích sử dụng theo giấy chứng nhận là: 957,0m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, cột kèo thép, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường gạch xuất hiện lớp bong tróc sơn;
 - + Cột thép ở mức khá, vẫn đảm bảo được khả năng chịu lực;
 - + Mái ở mức khá, chưa có dấu hiệu xuống cấp.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	30	70	6,3
Khung, cột	13	31	69	8,97
Tường	7	20	80	5,6
Nền, sàn	12	20	80	9,6
Kết cấu đỡ mái	9	31	69	6,21
Mái	10	31	69	6,9
Tổng cộng	60			43,58
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				72,63%

+ Nhà văn phòng (nhà điều hành)

- Số tầng: 02 tầng

- Diện tích sử dụng theo giấy chứng nhận là: 120,2m²;
- Kết cấu xây dựng: Khung, sàn BTCT, tường xây gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá;
 - + Tường xuất hiện vài vết bong tróc sơn;
 - + Nền sàn ở mức khá, xuất hiện ít vài vết xước nhỏ;
 - + Mái ở mức khá.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	15	85	8,5
Khung, cột	–	–	–	–
Tường	18	16	84	15,12
Nền, sàn	13	16	84	10,92
Kết cấu đỡ mái	–	–	–	–
Mái	16	21	79	12,64
Tổng cộng	57			47,18
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				82,77%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo thông tin quy hoạch trên app quy hoạch Long An. Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu công nghiệp.

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với nhóm đất khu công nghiệp có diện tích lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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 khá đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp tại thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)

❖ 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 09/2025	Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 10/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	SKK	SKK	SKK	SKK
5	Vị trí	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh
6	Quy mô diện tích	1839,0m ²	2000,0m ²	2500,0m ²	12000,0m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường trục chính tại KCN	Đường trục chính tại KCN	Đường trục chính tại KCN	Đường nội bộ tại KCN

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	Thời hạn sử dụng	2054	2055	2055	2058
10	Giá rao bán (VND)	21.500.000.000	21.500.000.000	25.500.000.000	105.600.000.000
11	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)	21.300.000.000	21.300.000.000	25.300.000.000	103.488.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng	Nhà xưởng	Nhà xưởng	Nhà xưởng	Nhà xưởng
	Diện tích sàn sử dụng		1200,0	1400,0	7500,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		3.607.158.545	4.208.351.636	22.544.740.909
14	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		8.846.000	8.437.000	6.745.000
15	Thông tin tham chiếu		Liên hệ 0906.628.538	Liên hệ 0983.219.485	Liên hệ 0906.960.299

❖ 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)		8.846.000	8.437.000	6.745.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.846.000	8.437.000	6.745.000
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		8.846.000	8.437.000	6.745.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh	Nhà xưởng tại KCN Đức Hòa 3, Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.846.000	8.437.000	6.745.000
4	Quy mô diện tích	1839,0m ²	2000,0m ²	2500,0m ²	12000,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,64%	18,47%
	Mức điều chỉnh		0	222.737	1.245.802
	Giá trị sau điều chỉnh		8.846.000	8.659.737	7.990.802
5	Cơ sở hạ tầng	Đường trục chính tại KCN	Đường trục chính tại KCN	Đường trục chính tại KCN	Đường nội bộ tại KCN
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0,00%	16,91%
	Mức điều chỉnh		0	0	1.140.580
	Giá trị sau điều chỉnh		8.846.000	8.659.737	9.131.381
6	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		8.846.000	8.659.737	9.131.381
7	Thời hạn sử dụng	2054	2055	2055	2058
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	-8,00%
	Mức điều chỉnh		-176.920	-168.740	-539.600
	Giá trị sau điều chỉnh		8.669.080	8.490.997	8.591.781
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.669.080	8.490.997	8.591.781
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		8.583.953		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	-1%	0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		8.584.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		176.920	391.477	2.925.981
	Số lần điều chỉnh		1	2	3
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 2,0%	2,0% - 2,6%	8,0% - 18,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-176.920	53.997	1.846.781

❖ 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 yếu tố quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và thời hạn sử dụng đất so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 1839,0m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 2500,0m²; 12000,0m², 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 các tài sản so sánh 2, 3 lần lượt khoảng 2,64%; 18,47% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường trục chính tại KCN (ĐT 823). Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường nội bộ tại KCN, 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 cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 16,91% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về thời hạn sử dụng đất: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đến 2054. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có thời hạn sử dụng đất lần lượt là 2055; 2055; 2058, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 2,0%; 2,0%; 8,0% về yếu tố thời hạn sử dụng đất.

❖ **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 **8.584.000 VND/m²**.
- Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8 có diện tích đất là: 1839,0m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 1839,0m² x **8.584.000 VND/m²**
 - = **15.785.976.000 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- 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 nhà xưởng	957,0	72,63%	4.964.000	3.450.323.012
2	Giá trị nhà làm việc (nhà điều hành)	120,2	82,77%	7.604.000	756.518.462
Tổng giá trị làm tròn (VND)					4.206.841.000

- 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.
- Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp thời hạn đến 06/09/2054	1839,00	8.584.000	15.785.976.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	1077,20		4.206.841.000
Tổng giá trị (VND)				19.992.817.000

Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 19.993.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười chín tỷ chín trăm chín mươi ba triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.008/26/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 khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định giá trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích 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.
- Báo cáo 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 và tổ thẩm định giá 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.

- 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 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 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 được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. 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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ ĐVĐ về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐVĐ về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



LỀ ĐƯỜNG TRƯỚC TÀI SẢN



TỔNG QUAN TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)



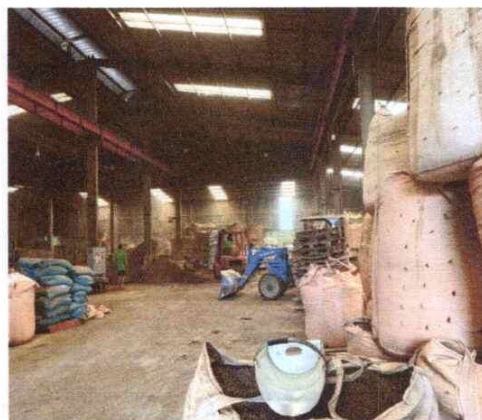
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

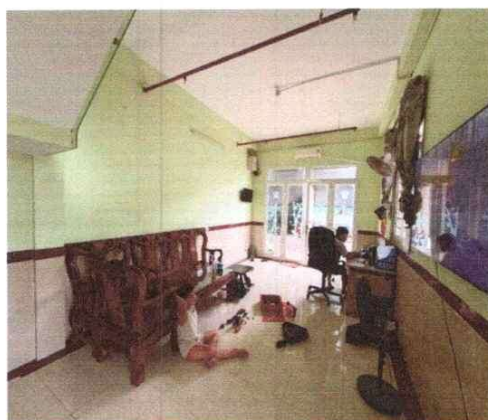
Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: Xã Đức Lập Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là Xã Đức Lập, Tỉnh Tây Ninh)

10.923074363792505, 106.47384812984293

