

☞ Số chứng thư: 012/2026/A.039 (Số hợp đồng: A.047/26/SaigonPA/HĐ)

☞ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: CÔNG TY TNHH BAO BÌ PHÚ SĨ.

☞ Địa chỉ: E11, Đường Hải Sơn Tân Đức, Khu công nghiệp Hải Sơn, Ấp Bình Tiên 2, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh.

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

☞ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)

☞ Ngày phát hành chứng thư: 28/03/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH BAO BÌ PHÚ SĨ

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.047/26/SaigonPA/HĐ ngày 16/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH BAO BÌ PHÚ SĨ;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.039 ngày 28/03/2026 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.039 ngày 28/03/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : CÔNG TY TNHH BAO BÌ PHÚ SĨ
- Địa chỉ : E11, Đường Hải Sơn Tân Đức, Khu công nghiệp Hải Sơn, Ấp Bình, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh
- MST : 1100789816
- Đại diện : Chức vụ:.....

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp. 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 tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 16/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ mục đích vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, đại chi: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK đến ngày 30/03/2056	15824,00	6.402.000	101.305.248.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	10505,0		24.549.370.000
1.2.1	Nhà xưởng	9369,40		20.694.153.796
1.2.2	Nhà kho chứa vật tư thiết bị + nhà ăn	888,48		3.235.367.757
1.2.3	Nhà xưởng cơ khí	277,16		619.847.969
Tổng giá trị (VND)				125.854.618.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				125.855.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 125.855.000.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm tỷ tám trăm năm mươi lăm 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.047/26/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 chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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 thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lê Quốc Trung

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 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 : số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P.CHỦ TỊCH HĐQT
- 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.
- Thẩm định viên thực hiện: ThS. Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- 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@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 TNHH BAO BÌ PHÚ SĨ
- Địa chỉ : E11, Đường Hải Sơn Tân Đức, Khu công nghiệp Hải Sơn, Ấp Bình, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh
- MST : 1100789816
- Đại diện : Chức vụ:

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ mục đích 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 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 16/03/2026.

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;
- 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;

- Nghị quyết số 49/2025/NQ-HĐND ngày 29/12/2025 của Hội Đồng Nhân Dân tỉnh Tây Ninh về quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;
- Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 12/06/2025 của UBND Tỉnh Long An Quyết định ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Tỉnh Long An.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.047/26/SaigonPA/HĐ ngày 16/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH BAO BÌ PHÚ SĨ;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 017525, sổ vào sổ cấp GCN: CT31347 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Long An cấp ngày 13/12/2016.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, đại chi: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Hải Sơn – Tân Đức, đường trục chính trong khu công nghiệp Hải Sơn, đường nhựa lòng đường rộng khoảng 38m, vị trí tài sản cách bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo khoảng 350m, cách mặt tiền đường Tỉnh lộ 10 khoảng 1,9km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 15824 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp (SKK)
- Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 30/03/2056;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 80m;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng: Nhà xưởng, nhà kho chứa vật tư thiết bị + nhà ăn, nhà xưởng cơ khí và các hạng mục phụ trợ khác.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- ❖ Qua khảo sát hiện trạng thực tế, công trình xây dựng trên đất được công nhận đúng với hiện trạng thể hiện trong giấy chứng nhận bao gồm: Nhà xưởng (01 tầng + 01 lửng), nhà kho chứa vật tư thiết bị + nhà ăn (02 tầng), nhà xưởng cơ khí (02 tầng). Ngoài ra còn có các hạng mục khác như nhà bảo vệ, nhà giữ xe và công trình khác chưa được cập nhật trên GCN, do đó SaigonPA chưa có cơ sở xác định giá trị của những công trình này.

3.1.3.1. Nhà xưởng

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 9369,4m²
- Diện tích xây dựng: 8892m²
- Quy mô/số tầng: 01 tầng + 01 lửng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch + tôn, sàn BTCT, 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 đã cũ, nhiều chỗ bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái ở mức trung bình 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	9	38	62	5,58
Khung, cột	13	38	62	8,06
Tường	7	38	62	4,34
Nền,sàn	12	40	60	7,2
Kết cấu đỡ mái	9	40	60	5,4
Mái	10	45	55	5,5
Tổng cộng	60			36,08
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,13%

3.1.3.2. Nhà kho chứa vật tư thiết bị + nhà ăn

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 888,48m².
- Diện tích xây dựng: 408m².
- Quy mô/số tầng: 02 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, 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 đã cũ, nhiều chỗ bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái ở mức trung bình 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	38	62	6,2
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	38	62	11,16
Nền,sàn	13	40	60	7,8
Kết cấu đỡ mái	6	40	60	3,6
Mái	10	45	55	5,5
Tổng cộng	57			34,26
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,11%

3.1.3.3. Nhà xưởng cơ khí

- Tổng diện tích sàn xây dựng theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 277,16m²
- Diện tích xây dựng: 136m²
- Quy mô/số tầng: 02 tầng
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, sàn BTCT, 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 đã cũ, nhiều chỗ bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái ở mức trung bình 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	38	62	6,2
Khung, cột	12	38	62	7,44
Tường	16	38	62	9,92
Nền,sàn	18	40	60	10,8
Kết cấu đỡ mái	5	40	60	3
Mái	6	45	55	3,3
Tổng cộng	67			40,66
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				60,69%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất khu công nghiệp (nguồn: qhoachviet.com)

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 khu công nghiệp có 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 tiếp tục duy trì ở mức cao, lạm phát, tỷ giá tăng trong tầm kiểm soát, các văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch ở một số phân khúc. Mặc dù vẫn còn tồn tại khó khăn như mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, tín dụng ngành có khả năng bị kiểm soát chặt hơn trong thời gian tới, tăng trưởng nóng ở một số khu vực, phân khúc nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, chính sách điều hành linh hoạt 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 của các tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Nằm trong khu công nghiệp Hải Sơn do đó tập trung nhiều nhà máy, xưởng sản xuất quy mô lớn, thu hút nguồn lao động dồi dào; hoạt động kinh tế đang 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 thẩm định

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất khu công nghiệp tại thửa đất số 776, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, 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		Đã giao dịch thành	Rao bán tháng 12/2025	Rao bán tháng 11/2025
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	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp	Đất khu công nghiệp
5	Vị trí	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (trục chính trong KCN)	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (trục chính trong KCN)	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (đường nhánh trong KCN)	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (đường nhánh trong KCN)
6	Quy mô diện tích	15.824,00m ²	7577,00m ²	14008,00m ²	10385,00m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
9	Thời hạn sử dụng đất	Đến năm 2056	Đến năm 2056	Đến năm 2058	Đến năm 2056
10	Giá rao bán (VND)		48.500.000.000	132.000.000.000	103.400.000.000
11	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		48.000.000.000	121.440.000.000	94.094.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà xưởng	Nhà xưởng + văn phòng
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	8904,00	8959,80
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	23.358.321.756	25.174.985.220
14	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		6.335.000	7.002.000	6.636.000
15	Thông tin tham chiếu		Anh Tiền 0901.079.539	Anh Thắng 0906.628.538	Anh Chánh 0944.604.465

❖ **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)		6.335.000	7.002.000	6.636.000
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		6.335.000	7.002.000	6.636.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		6.335.000	7.002.000	6.636.000
3	Vị trí	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (trục chính trong KCN)	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (trục chính trong KCN)	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (đường nhánh trong KCN)	Đường nội bộ KCN Hải Sơn, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh) (đường nhánh trong KCN)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	350.100	331.800
	Giá trị sau điều chỉnh		6.335.000	7.352.100	6.967.800
4	Quy mô diện tích	15824,00m ²	7577,00m ²	14008,00m ²	10385,00m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-8,25%	-1,82%	-5,44%
	Mức điều chỉnh		-522.638	-127.436	-360.998
	Giá trị sau điều chỉnh		5.812.363	7.224.664	6.606.802
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.812.363	7.224.664	6.606.802
6	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.812.363	7.224.664	6.606.802
7	Thời hạn sử dụng đất	Đến năm 2056	Đến năm 2056	Đến năm 2058	Đến năm 2056
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-6,25%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	-437.625	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.812.363	6.787.039	6.606.802
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		5.812.363	6.787.039	6.606.802

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.402.068		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-9%	6%	3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.402.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		522.638	915.161	692.798
	Số lần điều chỉnh		1	3	2
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 8,3%	1,8% - 6,3%	5,0% - 5,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-522.638	-214.961	-29.198

❖ **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 về yếu tố vị trí, quy mô diện tích và thời hạn sử dụng đất so với tài sản thẩm định giá.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá có vị trí tiếp giáp đường trục chính trong khu công nghiệp Hải Sơn, tương đồng tài sản so sánh 1. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2, 3 tiếp giáp đường nhánh trong khu công nghiệp Hải Sơn. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2, 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 15824m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 7577m²; 14008m²; 10385m² 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 8,25%; 1,82%, 5,44% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về thời hạn sử dụng đất: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất đến năm 2056, tương đồng với tài sản so sánh 1, 3. Trong khi đó, tài sản so sánh 2 có thời hạn sử dụng đất đến năm 2058, lợi thế hơn so với 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 2 là khoảng 6,25% về yếu tố thời hạn sử dụng đất.

❖ **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 **6.402.000 VNĐ/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất khu công nghiệp là 15824m²

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích x Đơn giá
= 15824m² x 6.402.000 VNĐ/m²
= **101.305.248.000 VNĐ.**

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	Nhà xưởng	9369,4	60,13%	3.685.000	20.694.153.796
2	Nhà kho chứa vật tư thiết bị + nhà ăn	888,48	60,11%	6.058.000	3.235.367.757
3	Nhà xưởng cơ khí	277,16	60,69%	3.685.000	619.847.969
Tổng cộng (làm tròn)					24.549.370.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào đơn giá xây dựng công trình của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An 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 công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và 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 776, tờ bản đồ số 13, đại chi: Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (nay là xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK đến ngày 30/03/2056	15824,0	6.402.000	101.305.248.000
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	10505,0		24.549.370.000
1.2.1	Nhà xưởng	9369,4		20.694.153.796
1.2.2	Nhà kho chứa vật tư thiết bị + nhà ăn	888,48		3.235.367.757
1.2.3	Nhà xưởng cơ khí	277,16		619.847.969
Tổng giá trị (VND)				125.854.618.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				125.855.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 125.855.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm hai mươi lăm tỷ tám trăm năm mươi lăm 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.047/26/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 chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo 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 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



Lê Quốc Trung

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV**



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



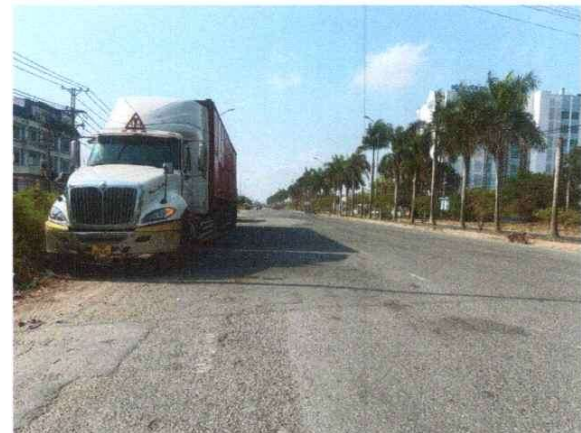
Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng



Hiện trạng nhà xưởng

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



Tổng quan tầng lửng nhà xưởng



Tổng quan tầng lửng nhà xưởng



Văn phòng trên tầng lửng nhà xưởng



Hiện trạng tầng lửng nhà xưởng



Bên dưới tầng lửng nhà xưởng



Cầu thang lên tầng lửng nhà xưởng

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Hiện trạng nhà kho + nhà ăn



Khoảng trống giữa nhà xưởng, nhà kho



Tổng quan nhà xưởng cơ khí



Tổng quan nhà xưởng cơ khí

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.795149252298984, 106.4781667339129



Hiện trạng nhà xưởng cơ khí



Hiện trạng nhà xưởng cơ khí



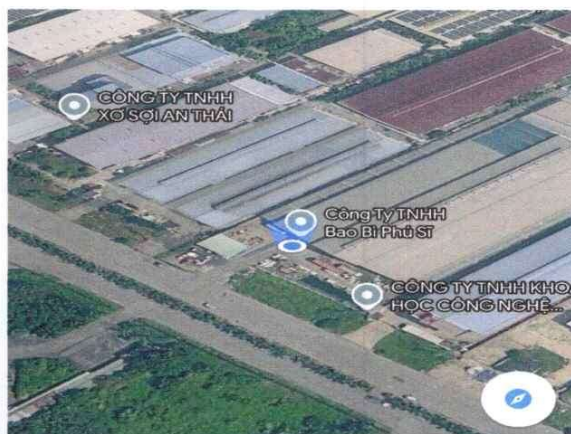
Hiện trạng nhà xưởng cơ khí



Hiện trạng nhà xưởng cơ khí



Hiện trạng nhà xưởng cơ khí



Hiện trạng nhà xưởng cơ khí

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(10.79514482717622, 106.47813698343496)

