

✎ **Số chứng thư:** 012/2026/A.061 (**Số hợp đồng:** A.055/26/SaigonPA/HĐ)

✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Công Nghiệp Thương Mại Nguyên Phát .

✎ **Địa chỉ:** Lô 22, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo, TP. HCM .

✎ **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 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM).

✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 05/05/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Công Nghiệp Thương Mại Nguyên Phát

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.055/26/SaigonPA/HĐ ngày 29/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Công Nghiệp Thương Mại Nguyên Phát;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.061 ngày 05/05/2026 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.061 ngày 05/05/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Công Nghiệp Thương Mại Nguyên Phát
- Địa chỉ : Lô 22, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo, TP. HCM
- Mã số thuế : 0301755935
- Đại diện : Ông Hồ Séc Nhìn 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 : Số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

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 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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)
I	Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)			
1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK	32283,00	13.915.000	449.217.945.000
2	Giá trị công trình xây dựng			93.313.769.000
2.1	Nhà xưởng sản xuất A	5352,00		17.201.647.000
2.2	Nhà xưởng sản xuất B1	3951,00		10.649.071.000
2.3	Nhà xưởng sản xuất B2	3951,00		13.216.470.977
2.4	Nhà xưởng sản xuất B3	3951,00		10.743.653.076
2.5	Nhà xưởng sản xuất B4 + B5	8857,80		24.508.907.594
2.6	Nhà kho C	768,00		1.907.828.229
2.7	Nhà ăn D	1296,00		4.381.077.767
2.8	Nhà kho E	1056,00		2.496.952.128
2.9	Nhà nghỉ chuyên gia F	1647,50		4.713.907.711
2.10	Trạm điện	15,00		4.966.500
2.11	Nhà văn phòng G	750,00		3.312.912.960
2.12	Nhà bảo vệ 1	21,80		62.855.281
2.13	Nhà bảo vệ 2	19,80		70.681.299
2.14	Nhà bảo vệ 3	12,00		42.837.151
Tổng giá trị (VND)				542.531.714.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				542.532.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 542.532.000.000 VND

Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm ba mươi hai 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.055/26/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.
- Tại thời điểm thẩm định giá, đối với các hạng mục công trình xây dựng là trạm điện (10) theo Giấy chứng nhận. Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trạm điện có hiện trạng khác với Giấy chứng nhận, cụ thể theo Giấy chứng nhận trạm điện có kết cấu chủ yếu là tường gạch, mái tôn. Tuy nhiên, hiện trạng là nền bê tông, có hàng rào sắt bao quanh. Saigon PA xác định giá trị công trình này theo hiện trạng thực tế với diện tích đã được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận (15m²). Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong xưởng sản xuất B3, B4 + B5 và nhà kho C tại địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM). Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả chứng thư thẩm định giá

87
T
H
NH
G
PH

- 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.

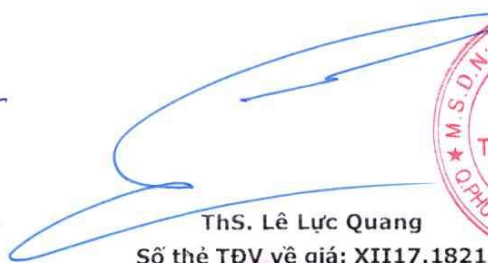
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Lê Quốc Trung



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

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



TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 05 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: 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 Cổ Phần Sản Xuất Công Nghiệp Thương Mại Nguyên Phát
- Địa chỉ : Lô 22, đường số 3, Khu công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo, TP. HCM
- Mã số thuế : 0301755935

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 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 04/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 29/04/2026.

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 2194/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 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của HĐND thành phố Hồ Chí Minh Ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của Ủy ban nhân dân TP. HCM quyết định ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc, xây dựng mới, phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.055/26/SaigonPA/HĐ ngày 29/04/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Công Nghiệp Thương Mại Nguyên Phát;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 629568, sổ vào sổ cấp GCN: CT 22857 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/07/2013;

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 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp ba mặt tiền đường là đường số 3, đường số 2, đường B (đường nhựa lòng đường rộng khoảng 10m); vị trí tài sản cách đường Xa lộ Đại Hàn khoảng 500m, cách giao lộ đường Trần Văn Giàu – đường Xa lộ Đại Hàn khoảng 1,1km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận là: 32.283,00m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất khu công nghiệp (Nhà máy sản xuất hàng công nghiệp và dân dụng) (SKK)
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Quyết định số 1655/QĐUB-QLĐT ngày 22/03/1999 của Ủy ban nhân dân thành phố.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: trên đất có công trình được công nhận là xưởng sản xuất A, xưởng sản xuất B1, xưởng sản xuất B2, xưởng sản xuất B3, xưởng sản xuất B4+B5, nhà kho C, nhà kho E, nhà nghỉ chuyên gia F, trạm điện, nhà văn phòng G, nhà bảo vệ 1, nhà bảo vệ 2, nhà bảo vệ 3.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

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

3.1.3.1 Xưởng sản xuất A

- Số tầng: 05.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 5.352,00m²;
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn;

- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường. Đang sử dụng làm nhà kho để chứa hàng hóa;
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng;
 - + Tường đã cũ, một vài chỗ bong tróc;
 - + Nền sàn và mái đã cũ 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	10	41	59	5,9
Khung, cột	12	41	59	7,08
Tường	16	41	59	9,44
Nền,sàn	18	41	59	10,62
Kết cấu đỡ mái	5	43	57	2,85
Mái	6	50	50	3
Tổng cộng	67			38,89
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				58,00%

3.1.3.2 Xưởng sản xuất B1

- Số tầng: 01 trệt + 01 lửng.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 3.951,00m².
- Kết cấu: Cột bê tông + thép, kèo thép liên nhịp, tường gạch + tôn, chiều cao nhà xưởng khoảng 11m.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một vài chỗ bị bong tróc, ẩm mốc
 - + Nền sàn và mái đã cũ, 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	41	59	5,31
Khung, cột	13	42	58	7,54
Tường	7	43	57	3,99
Nền,sàn	12	43	57	6,84
Kết cấu đỡ mái	9	43	57	5,13
Mái	10	46	54	5,4
Tổng cộng	60			34,21
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				57,00%

3.1.3.3 Xưởng sản xuất B2

- Số tầng: 01 trệt + 01 lửng.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 3.951,00m².

- Kết cấu: Cột bê tông + thép, kèo thép liên nhịp, tường gạch + tôn, mái tôn, chiều cao nhà xưởng khoảng 11m, có cầu trục 5 tấn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một vài chỗ bị bong tróc, ẩm mốc.
 - + Nền sàn và mái đã cũ, 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	41	59	5,31
Khung, cột	13	42	58	7,54
Tường	7	43	57	3,99
Nền,sàn	12	43	57	6,84
Kết cấu đỡ mái	9	43	57	5,13
Mái	10	46	54	5,4
Tổng cộng	60			34,21
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				57,00%

3.1.3.4 Xưởng sản xuất B3

- Số tầng: 01 trệt + 01 lửng.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 3.951,00m².
- Kết cấu: Cột kèo thép, tường gạch, mái tôn, chiều cao nhà xưởng khoảng 11m.
- 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: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong xưởng sản xuất B3, địa chỉ: lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM). Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, phần tường bên ngoài tài sản đã cũ, một vài chỗ bị bong tróc, phần mái đã cũ, 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	41	59	5,31
Khung, cột	13	42	58	7,54
Tường	7	43	57	3,99
Nền,sàn	12	43	57	6,84
Kết cấu đỡ mái	9	43	57	5,13
Mái	10	46	54	5,4
Tổng cộng	60			34,21
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				57,00%

- Lưu ý: Tại thời điểm thẩm định, Saigon PA chưa khảo sát hiện trạng tổng thể bên trong tài sản do xưởng sản xuất B3 đang được sử dụng chứa các loại hàng hóa, thành phẩm cần bảo mật thông tin. Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng dựa theo pháp lý khách hàng cung cấp và khảo sát hiện trạng bên ngoài tài sản. Đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

3.1.3.5 Xưởng sản xuất B4 + B5

- Số tầng: 01 trệt + 02 lầu.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 8.857,80m².
- Kết cấu theo GCN: Tường gạch, sàn BTCT, 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: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong xưởng sản xuất B4 + B5, địa chỉ: lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM). Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, phần tường bên ngoài tài sản đã cũ, một vài chỗ bị bong tróc, phần mái đã cũ, 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	41	59	5,31
Khung, cột	13	42	58	7,54
Tường	7	42	58	4,06
Nền,sàn	12	42	58	6,96
Kết cấu đỡ mái	9	43	57	5,13
Mái	10	44	56	5,6
Tổng cộng	60			34,6
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				58,00%

- Lưu ý: Tại thời điểm thẩm định, Saigon PA chưa khảo sát hiện trạng tổng thể bên trong tài sản do xưởng sản xuất B4 + B5 đang được sử dụng chứa các loại hàng hóa, thành phẩm cần bảo mật thông tin. Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng dựa theo pháp lý khách hàng cung cấp và khảo sát hiện trạng bên ngoài tài sản. Đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

3.1.3.6 Nhà kho C

- Số tầng: 01.
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 768,00m².
- Kết cấu theo GCN: Tường gạch, 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: Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong nhà kho C, địa chỉ: lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM). Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Tại thời điểm thẩm định giá, phần tường bên ngoài tài sản đã cũ, một vài chỗ bị bong tróc, phần mái đã cũ, 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	44	56	5,04
Khung, cột	13	46	54	7,02
Tường	7	47	53	3,71
Nền,sàn	12	47	53	6,36
Kết cấu đỡ mái	9	48	52	4,68
Mái	10	50	50	5
Tổng cộng	60			31,81
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				53,00%

- Lưu ý: Tại thời điểm thẩm định, Saigon PA chưa khảo sát hiện trạng tổng thể bên trong nhà kho C đang được sử dụng chứa các loại hàng hóa, thành phẩm cần bảo mật thông tin. Saigon PA xác định giá trị công trình xây dựng dựa theo pháp lý khách hàng cung cấp và khảo sát hiện trạng bên ngoài tài sản. Đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

3.1.3.7 Nhà ăn D

- Số tầng: 03
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1.296,00m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc, thấm nước, nước sơn bám nhiều bẩn.
 - + Nền sàn mái đã cũ, có dấu hiệu bị 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	10	47	53	5,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	47	53	9,54
Nền,sàn	14	48	52	7,28
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	50	50	6,5
Tổng cộng	55			28,62
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				52,00%

3.1.3.8 Nhà kho E

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1.056,00m².
- Kết cấu: Cột kèo thép, tường gạch và 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 công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc, thấm nước, nước sơn bám nhiều bẩn.
 - + Nền sàn có một số vết nứt và mái đã cũ, có dấu hiệu bị 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	46	54	4,86
Khung, cột	13	49	51	6,63
Tường	7	51	49	3,43
Nền,sàn	12	51	49	5,88
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	10	52	48	4,8
Tổng cộng	60			30,01
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				50,00%

3.1.3.9 Nhà nghỉ chuyên gia F

- Số tầng: 04
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 1.647,50m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái tôn.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc, thấm nước, nước sơn bám nhiều bẩn.
 - + Nền sàn mái đã cũ, có dấu hiệu bị 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	10	46	54	5,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	46	54	9,72
Nền,sàn	16	47	53	8,48
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	14	49	51	7,14
Tổng cộng	58			30,74
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				53,00%

3.1.3.10 Trạm điện

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 15m².
- Kết cấu: Hàng rào sắt, nền bê tông.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường, ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức cũ. Hàng rào sắt đã rỉ sét, lớp sơn nhiều chỗ bong tróc, nền bê tông đã cũ, có nhiều vết nứt, có dấu hiệu xuống cấp. Saigon PA nhận định chất lượng còn lại của công trình xây dựng ở mức khoảng 43%.
- Lưu ý: Tại thời điểm thẩm định giá, đối với hạng mục công trình xây dựng là trạm điện (10) theo giấy chứng nhận. Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trạm điện có hiện trạng khác với giấy chứng nhận, cụ thể theo giấy chứng nhận trạm điện có kết cấu chủ yếu là tường gạch, mái tôn. Tuy nhiên, hiện trạng là nền bê tông, có hàng rào sắt bao quanh. Saigon PA xác định giá trị công trình này theo hiện trạng thực tế với diện tích đã được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận (15m²). Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

3.1.3.11 Nhà văn phòng G

- Số tầng: 03
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 750,00m².
- Kết cấu: Tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường. Tầng 1 được sử dụng làm phòng họp, tầng 2 và 3 đang bỏ trống.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, một vài chỗ bị bong tróc.
 - + Nền sàn ở mức trung bình 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	10	36	64	6,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	37	63	11,34
Nền,sàn	14	37	63	8,82
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	42	58	7,54
Tổng cộng	55			34,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				62,00%

3.1.3.12 Nhà bảo vệ 1

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 21,80m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, có nước sơn đã bong tróc rất nhiều chỗ, thấm nước.
 - + Nền sàn gạch nứt bể nhiều chỗ, hư hỏng và mái đã cũ, 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	10	55	45	4,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	57	43	7,74
Nền,sàn	5	57	43	2,15
Kết cấu đỡ mái	9	60	40	3,6
Mái	17	60	40	6,8
Tổng cộng	59			24,79
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				42,00%

3.1.3.13 Nhà bảo vệ 2

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 19,80m².
- Kết cấu: Tường gạch, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc.
 - + Nền sàn và mái đã cũ, có dấu hiệu bị 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	10	42	58	5,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	47	53	9,54
Nền,sàn	5	50	50	2,5
Kết cấu đỡ mái	9	50	50	4,5
Mái	17	52	48	8,16
Tổng cộng	59			30,5
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				52,00%

3.1.3.14 Nhà bảo vệ 3

- Số tầng: 01
- Diện tích sàn xây dựng được công nhận: 12,00m².
- Kết cấu chủ yếu: Tường gạch, mái BTCT.
- Hiện trạng sử dụng: Công trình xây dựng đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ, nhà đã qua sử dụng.
 - + Tường đã cũ, nhiều chỗ bị bong tróc.
 - + Nền sàn và mái đã cũ, có dấu hiệu bị 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	10	42	58	5,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	47	53	9,54
Nền,sàn	5	50	50	2,5
Kết cấu đỡ mái	9	50	50	4,5
Mái	17	52	48	8,16
Tổng cộng	59			30,5
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				52,00%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc khu vực chưa có thông tin quy hoạch chi tiết theo trang thông tin quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>).

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản dồi dào đối với tài sản là đất khu công nghiệp có quy mô diện tích trung bình và 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 tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Nằm trong khu công nghiệp Tân Tạo 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 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 03/2026	Rao bán tháng 03/2026	Rao bán tháng 03/2026
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 lâu dài	SKK lâu dài	SKK lâu dài	SKK lâu dài
5	Vị trí	Ba mặt tiền đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)	Đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)	Đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)	Hai mặt tiền đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)
6	Quy mô diện tích	32.283,00m ²	8345,00m ²	2300,00m ²	6600,00m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
9	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
10	Giá rao bán (VND)		145.000.000.000	41.400.000.000	115.500.000.000
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		130.500.000.000	38.916.000.000	106.260.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Xưởng + nhà vp + nhà bảo vệ	Nhà xưởng	Xưởng + nhà văn phòng
14	Diện tích sàn sử dụng		4183,00	2000,00	4280,00
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		13.587.156.970	6.898.337.600	13.660.931.770
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		14.010.000	13.921.000	14.030.000
17	Thông tin tham chiếu		Anh Long 0919.856.899	Anh Chiến 0886.379.902	Anh Lương 0909161824

❖ **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)				
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.010.000	13.921.000	14.030.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.010.000	13.921.000	14.030.000
3	Vị trí	Ba mặt tiền đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân	Đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)	Đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)	Hai mặt tiền đường nội bộ KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Tạo, TP. HCM)			Tạo, TP. HCM)
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		1.401.000	1.392.100	701.500
	Giá trị sau điều chỉnh		15.411.000	15.313.100	14.731.500
4	Quy mô diện tích	32283,00m2	8345,00m2	2300,00m2	6600,00m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,98%	-9,99%	-8,56%
	Mức điều chỉnh		-1.117.998	-1.390.708	-1.200.968
	Giá trị sau điều chỉnh		14.293.002	13.922.392	13.530.532
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		14.293.002	13.922.392	13.530.532
6	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Tương 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		14.293.002	13.922.392	13.530.532
7	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		14.293.002	13.922.392	13.530.532
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		14.293.002	13.922.392	13.530.532
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		13.915.039		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	0%	-3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		13.915.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.518.998	2.782.808	1.902.468
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		8,0% - 10,0%	10,0% - 10,0%	5,0% - 8,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		283.002	1.392	-499.468

❖ **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 vị trí và quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp ba mặt tiền đường nội bộ khu trong công nghiệp Tân Tạo. Trong khi đó tài sản so sánh 1 và 2 tiếp giáp một mặt tiền đường nội bộ KCN Tân Tạo, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hai mặt tiền đường nội bộ KCN Tân Tạo, đều kém 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 cao hơn tài sản các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt là khoảng 10%; 10%; 5% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 32.283,00m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 8345,00m²; 2300,00m²; 6600,00m²; đều 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 1; 2; 3 lần lượt khoảng 7,89%; 9,99%; 8,56% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **13.915.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất khu công nghiệp là 32.283,0m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 32.283,00\text{m}^2 \times \mathbf{13.915.000 \text{ VND/m}^2} \\
 &= \mathbf{449.217.945.000 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

6.2.1.1. 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	Nhà xưởng sản xuất A	5352,00	58,00%	5.541.482	17.201.647.000
2	Nhà xưởng sản xuất B1	3951,00	57,00%	4.728.570	10.649.071.000
3	Nhà xưởng sản xuất B2	3951,00	57,00%	5.868.588	13.216.470.977

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
4	Nhà xưởng sản xuất B3	3951,00	57,00%	4.770.568	10.743.653.076
5	Nhà xưởng sản xuất B4 + B5	8857,00	58,00%	4.770.568	24.508.907.594
6	Nhà kho C	768,00	53,00%	4.687.078	1.907.828.229
7	Nhà ăn D	1296,00	52,00%	6.500.887	4.381.077.767
8	Nhà kho E	1056,00	50,00%	4.729.076	2.496.952.128
9	Nhà nghỉ chuyên gia F	1647,50	53,00%	5.398.583	4.713.907.711
10	Trạm điện	15,00	43,00%	770.000	4.966.500
11	Nhà văn phòng G	750,00	62,00%	7.124.544	3.312.912.960
12	Nhà bảo vệ 1	21,80	42,00%	6.864.928	62.855.281
13	Nhà bảo vệ 2	19,80	52,00%	6.864.928	70.681.299
14	Nhà bảo vệ 3	12,00	52,00%	6.864.928	42.837.151
Tổng cộng					93.313.769.000

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào chi phí xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng, suất vốn xây dựng công trình của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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)
I	Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: Lô số 22, đường số 3, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM)			
1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK	32283,0	13.915.000	449.217.945.000
2	Giá trị công trình xây dựng	5352,0		93.313.769.000
2.1	Nhà xưởng sản xuất A	5352,00		17.201.647.000
2.2	Nhà xưởng sản xuất B1	3951,00		10.649.071.000
2.3	Nhà xưởng sản xuất B2	3951,00		13.216.470.977
2.4	Nhà xưởng sản xuất B3	3951,00		10.743.653.076
2.5	Nhà xưởng sản xuất B4 + B5	8857,00		24.508.907.594
2.6	Nhà kho C	768,00		1.907.828.229

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
2.7	Nhà ăn D	1296,00		4.381.077.767
2.8	Nhà kho E	1056,00		2.496.952.128
2.9	Nhà nghỉ chuyên gia F	1647,50		4.713.907.711
2.10	Trạm điện	15,00		4.966.500
2.11	Nhà văn phòng G	750,00		3.312.912.960
2.12	Nhà bảo vệ 1	21,80		62.855.281
2.13	Nhà bảo vệ 2	19,80		70.681.299
2.14	Nhà bảo vệ 3	12,00		42.837.151
Tổng giá trị (VND)				542.531.714.000
Tổng giá trị làm tròn (VND)				542.532.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 542.532.000.000 VND.

Bảng chữ: Năm trăm bốn mươi hai tỷ năm trăm ba mươi hai 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.055/26/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.
- Tại thời điểm thẩm định giá, đối với hạng mục công trình xây dựng là trạm điện (10) theo giấy chứng nhận. Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trạm điện có hiện trạng khác với giấy chứng nhận, cụ thể theo giấy chứng nhận trạm điện có kết cấu chủ yếu là tường gạch, mái tôn. Tuy nhiên, hiện trạng là nền bê tông có hàng rào sắt bao quanh. Saigon PA xác định giá trị công trình này theo hiện trạng thực tế với diện tích đã được công nhận quyền sở hữu trên giấy chứng nhận (15m²). Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

- Tại thời điểm thẩm định giá, Saigon PA không khảo sát được bên trong xưởng sản xuất B3, B4 + B5 và nhà kho C tại địa chỉ: lô số 22, đường số 3 KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP. HCM (nay là Phường Tân Tạo, TP. HCM). Do đó, Saigon PA chỉ có thể đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng này thông qua đánh giá chất lượng của các kết cấu công trình bên ngoài nhìn thấy được. Đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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 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

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Lê Quốc Trung



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



Đường số 3 tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường số 2 tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường B tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng xưởng sản xuất A



Hiện trạng xưởng sản xuất A



Hiện trạng xưởng sản xuất A (tầng 1)



Hiện trạng xưởng sản xuất A (tầng 2)



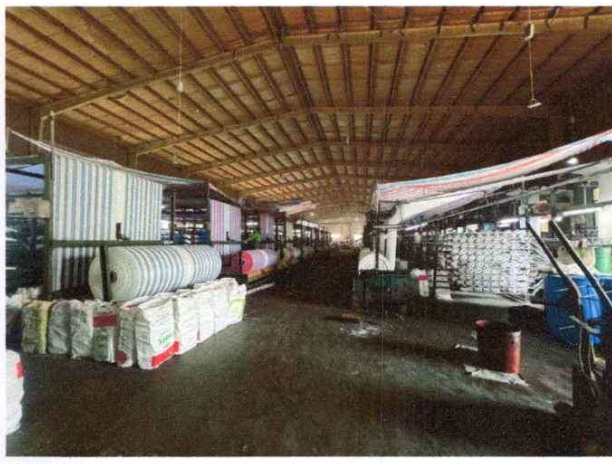
Hiện trạng xưởng sản xuất A (tầng 3)



Hiện trạng xưởng sản xuất A (tầng 4)



Hiện trạng tài xưởng sản xuất B1



Hiện trạng tài xưởng sản xuất B1



Hiện trạng tài xưởng sản xuất B2



Hiện trạng tài xưởng sản xuất B2



Hiện trạng xưởng sản xuất B3, B4 + B5



Hiện trạng xưởng sản xuất B3, B4 + B5



Hiện trạng xưởng sản xuất B3, B4 + B5



Hiện trạng xưởng sản xuất B3, B4 + B5



Hiện trạng nhà kho C



Hiện trạng nhà ăn D



Hiện trạng nhà ăn D



Hiện trạng nhà ăn D



Hiện trạng trạng nhà kho E



Hiện trạng nhà kho E



Hiện trạng nhà nghỉ chuyên gia F



Hiện trạng nhà nghỉ chuyên gia F



Hiện trạng nhà nghỉ chuyên gia F



Hiện trạng nhà nghỉ chuyên gia F



Hiện trạng nhà nghỉ chuyên gia F



Hiện trạng nhà nghỉ chuyên gia F



Hiện trạng trạm điện



Hiện trạng nhà văn phòng G



Hiện trạng nhà văn phòng G



Hiện trạng nhà văn phòng G



Hiện trạng nhà văn phòng G



Hiện trạng nhà văn phòng G



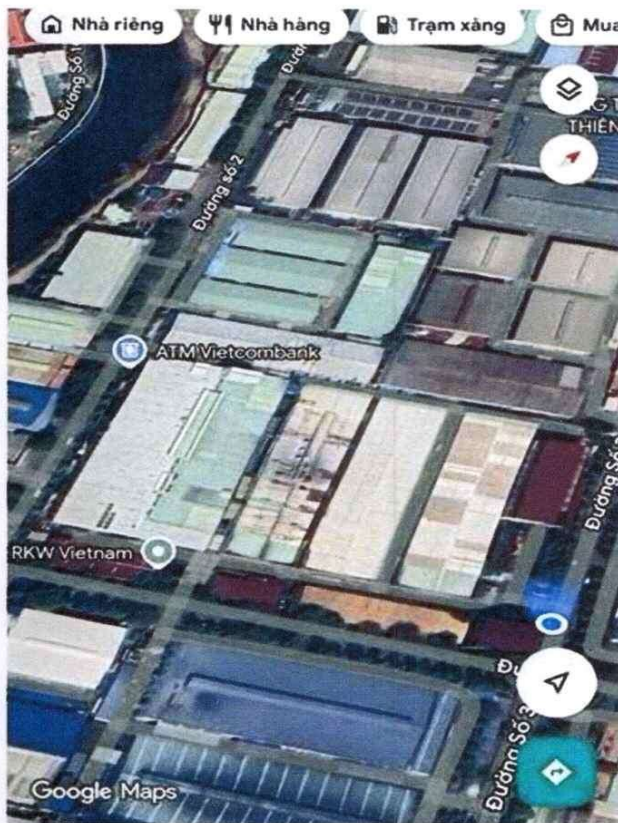
Nhà bảo vệ 1



Nhà bảo vệ 3



Nhà bảo vệ 2



Hiện trạng nhà văn phòng G

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 10.745697758847196, 106.59299183821227

