



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Nông Nguyên Phát

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.073/26/SaigonPA/HĐ ngày 22/05/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Nông Nguyên Phát;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2026/A.076 ngày 25/05/2026 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.076 ngày 25/05/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Nông Nguyên Phát
- Địa chỉ: 36/9 Khu Phố Tây B, Phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh
- MST: 3701977991

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, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 05/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 22/05/2026.

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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Stt	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh			
1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK	3120,00	7.501.000	23.403.120.000
Tổng giá trị (VND)				23.403.120.000
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				23.403.000.000

Lưu ý: Giá trị thẩm định đã bao gồm thuế VAT.

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 23.403.000.000 VND

Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ bốn trăm linh 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 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.073/26/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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 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 TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Nông Nguyên Phát
- Địa chỉ: 36/9 Khu Phố Tây B, Phường Đông Hòa, TP. Hồ Chí Minh
- MST: 3701977991

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh.

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 05/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 22/05/2026.

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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có mã số doanh nghiệp: 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 12 ngày 12 tháng 05 năm 2026;
- 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;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.073/26/SaigonPA/HĐ ngày 22/05/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Và Dịch Vụ Nông Nguyên Phát;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 613427, sổ vào sổ cấp GCN: CT61656 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/05/2021.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thửa đất tại Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 398, tờ bản đồ số 14, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 11 nội bộ KCN Xuyên Á (đường nhựa lòng đường 14m); vị trí tài sản cách đường DT824 khoảng 2,1km; cách cầu Tỉnh Lộ 9 khoảng 2,7km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất được cấp theo kích thước trong Giấy chứng nhận là: 3120,00 m².
- Chiều rộng mặt tiền: 31,2m.
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/5/2056.
- Nguồn gốc sử dụng: Thuê lại đất trả tiền một lần của Công ty Cổ phần Ngọc Phong (Khu công nghiệp Xuyên Á)
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng: Đất trống đang xây dựng công trình nhà xưởng, văn phòng.

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 quy mô diện tích vừa 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: Khu công nghiệp tập trung sản xuất đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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 5/2026	Đã bán tháng 3/2026	Rao bán tháng 5/2026
2	Thông tin tham chiếu		Quốc Khánh - 0971045065	Anh Mẫn - 0906628538	Anh Khoa - 0938462668
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	SKK	SKK	SKK	SKK
6	Vị trí	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Quy mô diện tích	3120,00m ²	5100,0m ²	3600,0m ²	6000,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	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
11	Giá rao bán (VND)		50.600.000.000	27.500.000.000	71.500.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		49.588.000.000	26.950.000.000	68.640.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng	0	Nhà xưởng
15	Diện tích sàn sử dụng		3400,0	0,0	6300,0
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		13.480.668.655	0	23.988.585.600
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		7.080.000	7.486.000	7.442.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		7.080.000	7.486.000	7.442.000
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		7.080.000	7.486.000	7.442.000

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		7.080.000	7.486.000	7.442.000
3	Vị trí	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh	Đường nội bộ KCN Xuyên Á, Xã Đức Lập, Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.080.000	7.486.000	7.442.000
4	Quy mô diện tích	3120,0m ²	5100,0m ²	3600,0m ²	6000,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,51%	0,61%	3,65%
	Mức điều chỉnh		177.708	45.665	271.633
	Giá trị sau điều chỉnh		7.257.708	7.531.665	7.713.633
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		7.257.708	7.531.665	7.713.633
6	Hình dáng	Cân cối	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		7.257.708	7.531.665	7.713.633
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		7.257.708	7.531.665	7.713.633
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.257.708	7.531.665	7.713.633
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.501.002		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-3,2%	0,4%	2,8%

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		7.501.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		177.708	45.665	271.633
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 2,5%	0,0% - 0,6%	0,0% - 3,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		177.708	45.665	271.633

❖ **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 so với tài sản cần thẩm định:

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 3120,0m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 5100,0m²; 3600,0m²; 6000,0m²; nên các tài sản so sánh 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 1; 2; 3 lần lượt là khoảng 2,51%; 0,61%; 3,65% 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 **7.501.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất: 3120,00m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 3120,00\text{m}^2 \times 7.501.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{23.403.120.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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 398, tờ bản đồ số 14, xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh			
1	Giá trị quyền sử dụng đất SKK	3120,00	7.501.000	23.403.120.000
Tổng giá trị (VND)				23.403.120.000
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)				23.403.000.000

Lưu ý: Giá trị thẩm định đã bao gồm thuế VAT.

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 23.403.000.000 VND.

Bảng chữ: Hai mươi ba tỷ bốn trăm linh 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 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.073/26/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 kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- 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

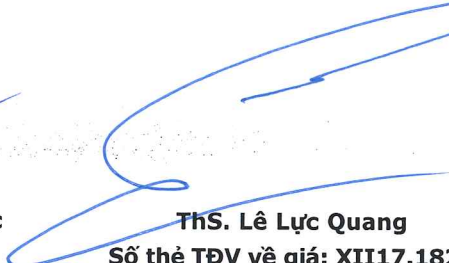
THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Văn Phước



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 tiếp giá tài sản thẩm định



Đường tiếp giá tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

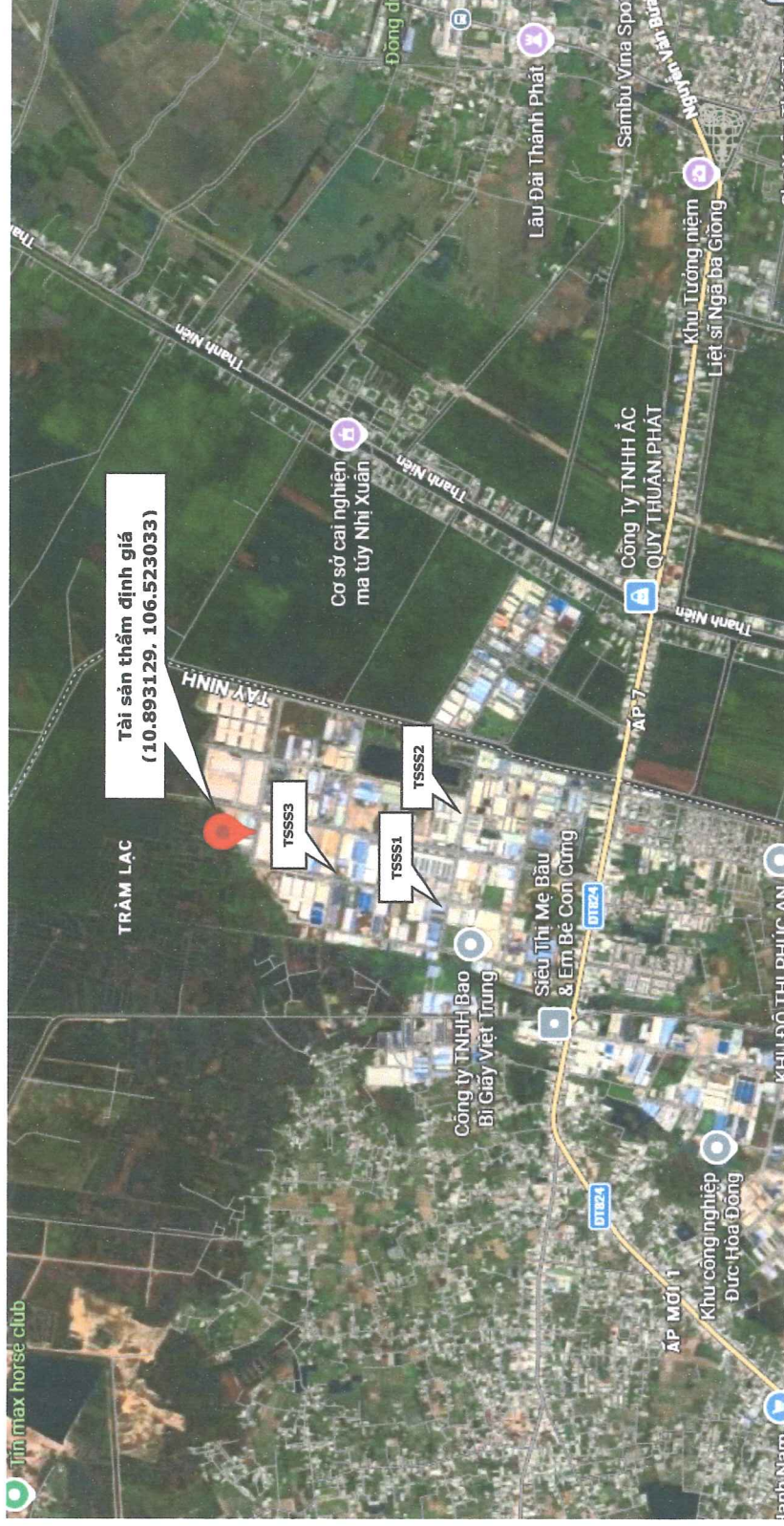


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

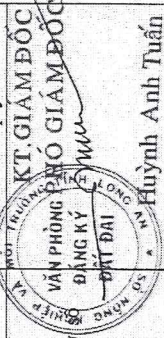


Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

12/6/2025

Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 28/6/2021 theo hồ sơ
008344.XC.002/.



Ngày 28/6/2025

- Số tờ bản đồ thay đổi từ tờ bản đồ số 28 thành tờ bản đồ số
14; Thay đổi từ xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An
thành xã Đức Lập, tỉnh Tây Ninh.

- Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Thương mại Sản phẩm
Cơ khí - Xây dựng Đức Tài Lộc, Giấy chứng nhận đăng
doanh nghiệp: 0305616788, cấp ngày 24/3/2008 do Phòng
Đăng ký kinh doanh trực thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở
Tài chính) thành phố Hồ Chí Minh cấp, theo hồ sơ
008344.CN.003/.



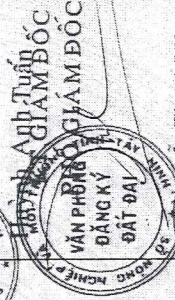
Ngày 31/7/2025

Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại
Thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận, mã số: 0100112057
153, theo hồ sơ số 008344.TC.004/.

Lê Thành Được
KT. GIÁM ĐỐC
MÔI TRƯỜNG TÂY NINH

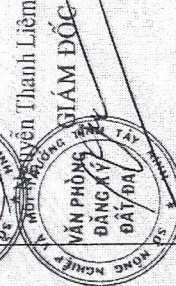
Ngày 12/01/2026

- Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 31/7/2025 theo hồ sơ số
008344.XC.005/.



Ngày 16/01/2026

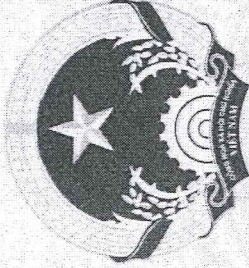
Chuyển nhượng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Quốc tế
Việt Pháp, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312365278,
do Phòng Đăng ký kinh doanh-Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ
Chí Minh cấp ngày 10/7/2013 theo hồ sơ số 008344.CN.006/.



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



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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Công ty TNHH CHEMITEK Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1101981424

Cấp ngày 26 tháng 3 năm 2021

Địa chỉ trụ sở chính: Lô LL4' đường số 11, KCN Xuyên Á, Xã Mỹ Hạnh Bắc,
Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

DB 613427

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 398, tờ bản đồ số: 28,
- b) Địa chỉ: Xã Mỹ Hạnh Bắc, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An,
- c) Diện tích: 3.120m², (bằng chữ: Ba nghìn một trăm hai mươi mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- e) Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp,
- f) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/5/2056,
- g) Nguồn gốc sử dụng: Thuê lại đất trả tiền một lần của Công ty Cổ phần Ngọc Phong (Khu công nghiệp Xuyên Á).

2. Nhà ở: -/-

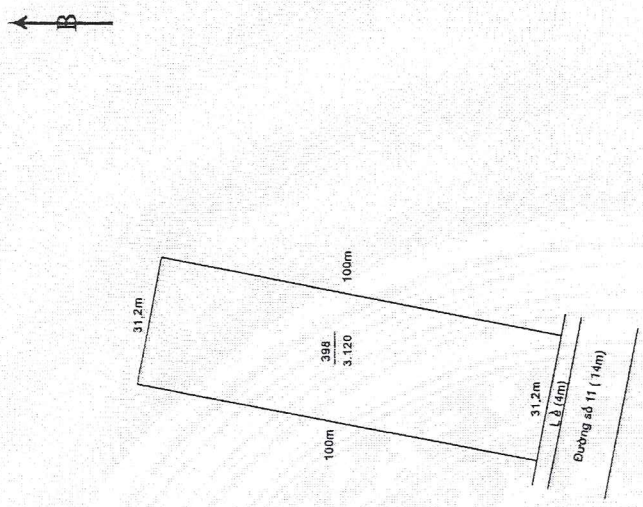
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Không.

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



Long An, ngày 24 tháng 5 năm 2021
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH LONG AN

GIÁM ĐỐC



Võ Minh Thành

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
28/6/2021 -Đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Tân Định theo Hợp đồng thế chấp số 0090/VCBTDN/DOIT/21 ngày 24/6/2021 được Văn phòng công chứng Phạm Thị Hiền công chứng số 5.913, quyền số TP/CC-SCC/HDCID ngày 24/6/2021 /	PHÓ GIÁM ĐỐC KHOA THƯ LƯU VĂN PHÒNG QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI H. LONG AN Huỳnh Anh Tuấn