

- ☞ **Số chứng thư:** 012/2025/A.123 (**Số hợp đồng:** **A.144/25**/SaigonPA/HĐ)
- ☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát
- ☞ **Địa chỉ:** Lô D1-9 đến D1-22, khu công nghiệp Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
- **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị hệ thống dây chuyền máy cuốn ống - Tube TM3 34-95MM
- ☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Lô D1-9 đến D1-22, KCN Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).
- ☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 09/08/2025.

Số: 012/2025/A.123

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.144/25/SaigonPA/HĐ ngày 05/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.123 ngày 09/08/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.123 ngày 09/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát.
- Địa chỉ : Lô D1-9 đến D1-22, khu công nghiệp Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
- MST: : 1101844876
- Người đại diện : Nguyễn Minh Đạt Chức danh: Tổng 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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị hệ thống dây chuyền máy cuốn ống - Tube TM3 34-95MM của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát tại địa chỉ Lô D1-9 đến D1-22, KCN Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 08/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 05/08/2025.
- Địa điểm khảo sát: Lô D1-9 đến D1-22, khu công nghiệp Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tham khảo giá trị thị trường để chuyển nhượng.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Phương pháp 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 chi phí - Phương pháp chi phí tái tạo.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	DÂY CHUYỀN MÁY CUỐN ỐNG- TUBE TM3 34-95MM	53.567.122.424
Tổng giá trị (VNĐ)		53.567.122.424

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 53.567.122.000 VND.

Bằng chữ: Năm mươi ba tỷ năm trăm sáu mươi bảy triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.144/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo 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 và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 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



Nguyễn Tân Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025.
- 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 Tập Đoàn Thép Long Phát.
- Địa chỉ : Lô D1-9 đến D1-22, khu công nghiệp Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
- MST: : 1101844876
- Người đại diện : Nguyễn Minh Đạt Chức danh: Tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị hệ thống dây chuyền máy cuốn ống - Tube TM3 34-95MM của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát tại địa chỉ Lô D1-9 đến D1-22, KCN Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Tham khảo giá trị thị trường để chuyển nhượng.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 05/08/2025.
- Địa điểm khảo sát: Lô D1-9 đến D1-22, khu công nghiệp Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).

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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.144/25/SaigonPA/HĐ ngày 05/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát;
- Hợp đồng số 16207 ngày 19/7/2016 giữa Công ty Meccanica Adda Fer srl và Công ty Cổ phần Tập đoàn thép Nguyễn Minh;
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 101262138130 ngày 15/02/2017;
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 101261301630 ngày 15/02/2017;
- Các hợp đồng mua bán, packing list (phiếu đóng gói/bảng kê danh mục hàng hóa), sơ đồ lắp ráp hệ thống máy móc, tờ khai hàng hóa, biên bản nghiệm thu và các tài liệu có liên quan khác.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin chung về hệ thống dây chuyền máy cuốn ống - Tube TM3 34-95MM

3.1.1. Thông số kỹ thuật cơ bản (*)

3.1.1.1. Hợp đồng mua bán của Công ty MECCANIACA ADDA FER srl số 16207 ngày 19/07/2016 và hợp đồng mua bán số 01/VILC-NG/2021

❖ Danh mục bao gồm:

- Thiết bị tiện đầu ống và đóng gói tự động – Bộ phận máy cán ống (DIAM 3");
- Dàn con lăn vận chuyển sản phẩm ống thép và tủ điều khiển (kèm motor) – Bộ phận máy cán ống (DIAM 8 5/8");
- Máy kiểm tra ống thép bằng áp lực nước – Bộ phận dây chuyền máy cán ống (DIAM 8 5/8");
- Máy đóng nó ống thép tự động – Bộ phận dây chuyền máy cán ống (DIAM 8 5/8");
- Máy kiểm tra thân và đầu ống thép bằng phương pháp siêu âm (kèm phần mềm);
- Phụ tùng đi kèm;

- Thông số kỹ thuật cơ bản (*):

- + Xuất xứ: Ý
- + Năm sản xuất: 2016
- + Số seri: 15263
- + Chiều dài dây chuyền: 80m
- + Tốc độ tối đa: 100m/phút
- + Đường kính ống hoàn chỉnh: 34 – 95mm
- + Chiều dày ống: 1,5 -6mm
- + Chiều dài ống: 3 -12m

- Dây chuyền gồm các bộ phận chính sau (*):

- + Bộ phận xả băng
- + Cụm mở cuộn với máy nắn thẳng
- + Bàn tự động nối dài bằng thép với máy hàn MIG: dùng hàn nối 2 dải băng liên tiếp nhau
- + Dàn bù hình xoắn ốc
- + Định hình ống ban đầu
- + Dòng điện xoáy: dùng kiểm tra vết nứt, lỗ hổng của vật liệu
- + Cắt ống
- + Bàn lăn
- + Hệ thống điện
- + Thiết bị thủy lực
- + Hệ thống điều hướng

- + Hệ thống thử áp
- + Mài 2 đầu ống
- + Hệ thống đóng gói tự động
- + Hệ thống roll định hình
- (*) Các mục được trích dẫn từ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (thông số kỹ thuật).

3.1.2. Hệ thống dây chuyền máy cuốn ống - Tube TM3 34-95MM

- Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định là hệ thống dây chuyền máy cuốn ống - Tube TM3 34-95MM của Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Thép Long Phát đã lắp đặt vận hành tại thời điểm thẩm định được đặt tại Lô D1-9 đến D1-22, KCN Vĩnh Lộc 2, đường VL2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Mỹ Yên, tỉnh Tây Ninh).
- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế, tài sản thẩm định:

STT	Tên tài sản	ĐVT	Số lượng	Năm sử dụng	Nguyên giá (VND)	Hiện trạng
1	DÂY CHUYỀN MÁY CUỐN ỐNG- TUBE TM3 34-95MM	Bộ	1	2017	80.552.063.795	- Tài sản đã qua sử dụng, ngoại quan cũ, bên ngoài nhiều chỗ bị rỉ sét, trầy xước, thiết bị vẫn đang vận hành tốt. - Khả năng làm việc được đánh giá ở mức trung bình khá. - Chất lượng còn lại được đánh giá còn khoảng 66,5%.

Lưu ý:

- Đối với nguyên giá ngoại tệ được tính theo tỷ giá ngoại tệ ngân hàng Vietcombank ngày 05/08/2025.
- Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

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 tài sản thẩm định giá, Saigon PA nhận định các máy móc thiết bị phục vụ sản xuất thép mang tính đặc thù. Do đó, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu đối với máy móc, thiết bị tương đồng với tài sản thẩm định giá tương đối hiếm.

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 chi phí – phương pháp chi phí tái tạo.
 - + *Phương pháp chi phí tái tạo 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 tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá 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

- 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 sử dụng phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản. Qua đó, giá trị tài sản được xác định dựa vào hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (hóa đơn, chứng từ, tờ khai hải quan) đã được đối chiếu, phân tích, điều chỉnh một cách phù hợp với thời điểm thẩm định giá và tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản.

- Tài sản thẩm định được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của tài sản thẩm định} = \text{Nguyên giá (VND)} \times \text{Tỷ lệ CLCL (\%)}$$

- Bảng tổng hợp giá trị tài sản thẩm định:

Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên Giá (VND)	Tỷ lệ CLCL	Giá trị thẩm định (VND)
DÂY CHUYỀN MÁY CUỐN ỐNG- TUBE TM3 34-95MM	Bộ	1	80.552.063.795	66,5%	53.567.122.424

➤ Ghi chú:

- Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT);
- Đối với nguyên giá ngoại tệ được tính theo tỷ giá ngoại tệ ngân hàng Vietcombank ngày 05/08/2025;
- Giá trị tài sản đã bao gồm chi phí vận chuyển, các chi phí lắp đặt, vận hành chạy thử, chuyển giao công nghệ.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	DÂY CHUYỀN MÁY CUỐN ỐNG- TUBE TM3 34-95MM	53.567.122.424
Tổng giá trị (VNĐ)		53.567.122.424

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 53.567.122.000 VND.

Bảng chữ: Năm mươi ba tỷ năm trăm sáu mươi bảy triệu một trăm hai mươi hai nghìn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.144/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo 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 và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

10. CÁC 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

Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC

Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Vị trí của tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Vị trí tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

