

📄 **Số chứng thư:** 012/2025/A.170 (Số hợp đồng: A.166/25/SaigonPA/HĐ)

📄 **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Màng Châu Âu

📄 **Địa chỉ:** Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)

📄 **Tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu.

📄 **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)

📄 **Ngày phát hành chứng thư:** 18/08/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN MÀNG CHÂU ÂU

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.166/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN MÀNG CHÂU ÂU;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.170 ngày 18/08/2025 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.170 ngày 18/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN MÀNG CHÂU ÂU

Địa chỉ : Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.

Mã số thuế : 1101787963

2. 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 Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

Giá trị công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

Giá trị dây chuyền sản xuất màng BOPP của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh) theo danh mục tài sản đính kèm Hợp đồng Dịch vụ Thẩm định giá số A.166/25/SaigonPA/HĐ.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tháng 08/2025.

Ngày khảo sát hiện trạng 14/08/2025.

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: Đối với công trình xây dựng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận. Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.

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, phương pháp chi phí tái tạo.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và đường số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	140.791.808.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và đường số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	59.783.285.849
3	Giá trị máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và đường số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	71.108.821.629
4	Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	2.775.497.363
Tổng giá trị tài sản (VNĐ)		274.459.412.841

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 274.459.400.000 VND.

Bảng chữ: Hai trăm bảy mươi bốn tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn 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:

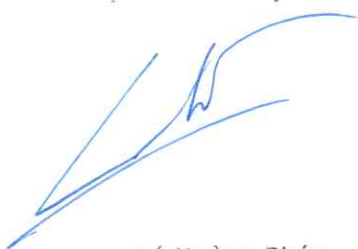
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.166/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì 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.

- 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.
Nguyên giá máy móc thiết bị được xác định theo hóa đơn chứng từ khách hàng cung cấp. Hạng mục còn lại là mục 1.3 và một số hạng mục trong mục 1.1 Saigon PA ghi nhận theo các số chi tiết tài khoản của khách hàng cung cấp theo bảng kê do công ty Cổ phần Màng Châu Âu câu xác nhận. Tỷ lệ chứng từ đã đối chiếu theo số chi tiết tài khoản là khoảng 74%. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số chi tiết tài khoản này. Khách hàng và ngân hàng lưu ý khi sử dụng chứng thư.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.

- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

TU. CTHTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. Chủ tịch HĐTV



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



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 : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá 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 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 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 MÀNG CHÂU ÂU
- Địa chỉ : Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.
- Mã số thuế : 1101787963

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị dây chuyền sản xuất màng BOPP của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh) theo danh mục tài sản đính kèm Hợp đồng Dịch vụ Thẩm định giá số A.166/25/SaigonPA/HĐ.

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 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 14/08/2025.

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.
- Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Long An.
- Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/07/2020, Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 20/09/2021, Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND ngày 18/08/2022, Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 và Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND Tỉnh Long An.
- Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 12/06/2025 của UBND Tỉnh Long An ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Tỉnh Long An.
- 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.166/25/SaigonPA/HĐ ngày 13/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN MÀNG CHÂU ÂU;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần của Công Ty Màng Châu Âu lần đầu ngày 19/03/2015; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 17/10/2023.
- Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do UBND tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ phần Màng Châu Âu ngày 15/08/2016.
- Danh mục hợp đồng, hóa đơn chứng từ liên quan đến máy thiết bị của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 17638 có sổ vào sổ cấp GCN số CT 36621 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp 02/06/2017.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường số 1 và đường số 6 trong Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, cách Quốc Lộ 62 khoảng 850m, cách giao lộ Quốc Lộ 62 – Đường tránh thành phố Tân An khoảng 4,3km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích khu đất theo kích thước trên Giấy chứng nhận là: 37.888m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất cụm công nghiệp
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/5/2057.
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà máy sản xuất màng nhựa.

3.2. Công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

3.2.1. Nhà xưởng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.612,72 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp II
- Kết cấu: 1 trệt + 1 lửng, móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, khung thép, mái lợp tôn.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, nhà xưởng sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình khá, kết cấu chính ổn định, mái chưa có dấu hiệu bị xuống cấp.
- Đánh giá chất lượng còn lại của nhà xưởng:

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	29	71	6,39
Khung, cột	5	31	69	3,45
Tường	15	31	69	10,35
Nền, sàn	15	29	71	10,65
Kết cấu đỡ mái	4	37	63	2,52
Mái	4	37	63	2,52
Tổng cộng	52			35,88
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				69,00%

3.2.2. Nhà văn phòng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 160,3 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp III

- Kết cấu: 2 tầng, móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, nhà văn phòng sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức khá, nền sàn ở mức khá, tường có một vài chỗ bị bong tróc, kết cấu chính ổn định.
- Đánh giá chất lượng còn lại của nhà văn phòng:

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	26	74	7,4
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	28	72	12,96
Nền,sàn	13	29	71	9,23
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	16	32	68	10,88
Tổng cộng	57			40,47
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				71,00%

3.2.3. Nhà bảo vệ (Cổng đường số 1 và cổng đường số 6)

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 67 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, nhà bảo vệ (Cổng đường số 1 và cổng đường số 6) sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình khá, tường và trần bị bong tróc và thấm nước, nền sàn ở mức trung bình.
- Đánh giá chất lượng còn lại của nhà bảo vệ:

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	29	71	7,1
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,7
Nền,sàn	5	30	70	3,5
Kết cấu đỡ mái	9	36	64	5,76
Mái	17	36	64	10,88
Tổng cộng	59			38,94
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,00%

3.2.4. Nhà xe văn phòng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 96 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, móng bê tông cốt thép, khung thép, mái lợp tôn.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, nhà xe sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định, khung và mái một vài chỗ bị rỉ sét.
- Đánh giá chất lượng còn lại của nhà xe văn phòng:

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	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	-	-	-	-
Nền,sàn	5	32	68	3,4
Kết cấu đỡ mái	9	32	68	6,12
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	41			27,06
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,00%

3.2.5. Nhà xe nhà xưởng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 75 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, móng bê tông cốt thép, khung thép, mái lợp tôn.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, nhà xe sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định, khung và mái một vài chỗ bị rỉ sét.
- Đánh giá chất lượng còn lại của nhà xe nhà xưởng:

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	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	-	-	-	-
Nền,sàn	5	32	68	3,4
Kết cấu đỡ mái	9	32	68	6,12
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	41			27,06
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,00%

3.2.6. Trạm gas ngầm

- Tổng diện tích xây dựng: 65,32 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Bê tông cốt thép.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, trạm gas ngầm sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định.
- Đánh giá chất lượng còn lại của trạm gas ngầm còn khoảng 64%.

3.2.7. Trạm điện

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 80,1 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, móng, cột, đà bê tông cốt thép, mái bê tông cốt thép.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, trạm điện sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định, tường bên ngoài một vài chỗ bị bong tróc.
- Đánh giá chất lượng còn lại của trạm điện:

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	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	36	64	11,52
Nền,sàn	5	33	67	3,35
Kết cấu đỡ mái	9	34	66	5,94
Mái	17	38	62	10,54
Tổng cộng	59			38,35
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				65,00%

3.2.8. Trạm bơm

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 36,18 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, móng, cột, đà bê tông cốt thép, mái lợp tôn.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, trạm bơm sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định.
- Đánh giá chất lượng còn lại của trạm bơm:

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	32	68	6,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	36	64	11,52
Nền,sàn	5	34	66	3,3
Kết cấu đỡ mái	9	34	66	5,94
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	59			37,76
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				64,00%

3.2.9. Bể nước ngầm

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 158,36 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Bê tông cốt thép.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, bể nước ngầm sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định.
- Đánh giá chất lượng còn lại của bể nước ngầm còn khoảng 64%.

3.2.10. Cổng

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 25,92 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Cột cổng bê tông cốt thép, cửa cổng và cổng phụ bằng thép.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, cổng sử dụng bình thường, ngoại quan trung bình, kết cấu chính ổn định, cột cổng bị bong tróc xuống cấp.
- Đánh giá chất lượng còn lại của cổng còn khoảng 64%.

3.2.11. Hàng rào

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.718,16 m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Móng, đà bê tông cốt thép, cột sắt + bê tông cốt thép, hàng rào tường gạch + song sắt.
- Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, hàng rào đang sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chính ổn định, một vài chỗ bị xuống cấp rỉ sét và bong tróc.
- Đánh giá chất lượng còn lại của hàng rào còn khoảng 64%.

3.3. Dây chuyền sản xuất màng BOPP.

- Tài sản thẩm định giá tọa lạc tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

❖ Hệ thống máy sản xuất màng BOPP (màng định hướng 2 chiều)

- Năm sản xuất: 1998, nâng cấp lần 1 năm 2010, lần 2 năm 2014.
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Xuất xứ: Thiết bị chính hãng Bruckner Đức.
- Công suất thiết kế: 20.000 tấn/năm (tương đương 3.450 kg/h).
- Quy cách sản phẩm: Khổ ngang 0,97 - 1,25 m, độ dày: min 15 micron, max 80 micron.
- Chi tiết bao gồm:
 - + Hệ tiếp nhận và phối trộn: 08 si lô chứa nguyên liệu hạt nhựa vật liệu thép không gỉ (4 si lô dung tích 150 tấn, 2 si lô dung tích 100 tấn, 2 si lô dung tích 70 tấn), máy nghiền, trộn, vít tải liệu,..)
 - + Hệ nghiền đùn (Extruder): Máy ép đùn hạt nhựa chính hãng MHI Nhật bản, máy ép đùn vệ tinh hãng bandera Ý, ép Khuôn ép, Chillron.
 - + Hệ MDO (kéo dẫn hàng dọc).
 - + Hệ TDO (kéo dẫn hàng ngang).
 - + Hệ thống lô dẫn (Pull Ron), thu cuộn (Winder).
 - + Máy xử lý bề mặt, máy chia hãng Atlas Anh, lô cuộn thành phẩm.
 - + Hệ thống tủ điều khiển có hệ thống lập trình PLC, hệ thống điện toàn nhà máy.
 - + Hệ thống boiler có công suất 650W/phút.
 - + Thiết bị phụ trợ: 03 máy nén hãng Schallgedamft Đức, máy nén Atlascopco, máy nén NTO, máy nén khí King air 2 máy nén Carrier, tháp làm lạnh nước, hệ thống lọc nước thô.
 - + Hệ thống cầu trục 5 tấn và cầu trục 10 tấn.
 - + Máy phát điện: 650KVA (Cummins). Xuất xứ: Mỹ
 - + Trang thiết bị phòng thí nghiệm.
- Hiện trạng tại thời điểm khảo sát:
 - + Thiết bị được bảo dưỡng kỹ thuật khá tốt và đảm bảo được quá trình vận hành.
 - + Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được ở mức trung bình khá.
 - + Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ.
 - + Các bộ truyền động chưa có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Hệ thống điều khiển còn nguyên vẹn, đảm bảo độ tin cậy và chính xác khi hoạt động và vận hành.

3.4. Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải (theo danh sách đính kèm Hợp đồng dịch vụ Thẩm định giá số A.166/25/SaigonPA/HĐ).

STT	Tên máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	Đặc điểm kỹ thuật – hiện trạng	Pháp lý
1	Máy thổi màng nhựa Model FMC90/135 - 2000 Nhãn hiệu QUANZHOU (gồm bộ đo độ dày màng nhãn hiệu Scantech-Pháp)	- Thiết bị mới được đưa vào sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài ở mức khá. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ. Một số chi tiết bị trầy xước và rỉ sét. - Hệ thống điều khiển còn nguyên vẹn, đảm bảo độ tin cậy và chính xác khi hoạt động và vận hành.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000864 do Công ty TNHH SOHO lập ngày 26/01/2021.
2	Máy chiller (hệ thống làm lạnh nước)	- Qua khảo sát thực tế tại thời điểm thẩm định giá, hiện trạng máy không còn tại công ty. Do đó, Saigon PA không có cơ sở xác định giá trị của tài sản này.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000150 do Công ty TNHH Công nghệ tự động HTP lập ngày 28/04/2021.
3	Máy làm túi cắt siêu	- Model: CQA-1000 - Chiều rộng cuộn thu: 1000mm - Chiều rộng cuộn xả: 1000mm - Tổng công suất: 7.5KW - Tốc độ làm túi tối đa: 180 cái/phút - Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được ở mức khá. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ, một số chi tiết máy bị trầy xước. - Hệ thống điều khiển còn nguyên vẹn, đảm bảo độ tin cậy và chính xác khi hoạt động và vận hành.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000579 do Công ty TNHH Thương mại Máy móc thiết bị Kim Cương lập ngày 17/05/2021.
4	Máy làm túi cắt siêu	- Model: CQA-800 - Chiều rộng cuộn thu: 800mm - Chiều rộng cuộn xả: 800mm - Tổng công suất: 7.5KW - Tốc độ làm túi tối đa: 180 cái/phút - Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tốt.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000579 do Công ty TNHH Thương mại Máy móc thiết bị Kim Cương lập ngày 17/05/2021.

STT	Tên máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	Đặc điểm kỹ thuật – hiện trạng	Pháp lý
		- Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được ở mức khá. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ, một số chi tiết máy bị trầy xước. - Hệ thống điều khiển còn nguyên vẹn, đảm bảo độ tin cậy và chính xác khi hoạt động.	
5	Máy tiện	- Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tương đối tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được ở mức trung bình. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ, đảm bảo khả năng hoạt động và vận hành của máy.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000338 do Công ty TNHH Điện – Cơ khí Kiến Hùng lập ngày 16/11/2021.
6	Máy khoan	- Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tương đối tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được ở mức trung bình. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ, đảm bảo khả năng hoạt động và vận hành của máy.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000338 do Công ty TNHH Điện – Cơ khí Kiến Hùng lập ngày 16/11/2021.
7	Máy chia cuộn	- Phân cuộn: 47 mm - Tốc độ phân cuộn: 150m/phút - Bộ đếm mét: 1mm - Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài và các bộ phận có thể quan sát được ở mức khá. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ. Các bộ truyền động chưa có dấu hiệu mài mòn, xuống cấp, một số chi tiết bị trầy xước. - Hệ thống điều khiển còn nguyên vẹn, đảm bảo độ tin cậy và chính xác khi hoạt động và vận hành.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000008 do Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Kỹ thuật Nhựa lập ngày 14/02/2022.

STT	Tên máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	Đặc điểm kỹ thuật – hiện trạng	Pháp lý
8	Xe nâng hiệu Nichiyu Model FBC30PN-70-300; SK:254AA0308	- Nhãn hiệu: Nichiyu - Sức nâng: 2500kg - Chiều cao nâng: 3000mm - Kiểu khung nâng: 2 tầng nâng - Xe đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tương đối tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, vỏ có nhiều chỗ bị bong tróc, trầy xước và rỉ sét. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ. Các bộ truyền động còn hoạt động khá tốt.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000245 do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Đức An lập ngày 21/03/2022.
9	Xe nâng điện Komatsu 2.5 tấn	- Nhãn hiệu: KOMATSU - Sức nâng: 2500kg - Chiều cao nâng: 3000mm - Chiều dài càng nâng: 975mm. - Xe đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tương đối tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, vỏ có một số chỗ bị bong tróc, trầy xước và rỉ sét. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ. Các bộ truyền động còn hoạt động khá tốt.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 4 do Công ty TNHH Dịch vụ Thiết bị Kỹ thuật Thiên Đăng lập ngày 07/05/2022.
10	Xe nâng điện Toyota 2.5 tấn	- Nhãn hiệu: TOYOTA - Khối lượng nâng: 2500kg - Chiều cao nâng: 3000mm - Xe đã qua sử dụng, được bảo dưỡng kỹ thuật tương đối tốt. - Hình thức tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, vỏ có một số chỗ bị bong tróc, trầy xước và rỉ sét. - Các cụm chức năng và chi tiết ngoại vi còn đầy đủ. Các bộ truyền động còn hoạt động khá tốt.	- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000109 do Công ty TNHH Dịch vụ Thiết bị Kỹ thuật Thiên Đăng lập ngày 15/03/2022.

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 bất động sản là đất và nhà xưởng thuộc khu công nghiệp, thị trường cung cầu máy móc thiết bị trong sản xuất màng nhựa hạn chế giao dịch, ít thông tin rao bán.

- 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 phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị của các tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Các khu công nghiệp trong khu vực phát triển, dân cư tập trung đông đúc; hoạt động sản xuất thuận lợi.
- 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: Đối với công trình xây dựng chưa được công nhận trên Giấy chứng nhận. Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.

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 là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế, phương pháp chi phí tái tạo.
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*
 - + *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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

6.2.1.1. 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 02/2025	Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 03/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	SKK	SKK	SKK	SKK
5	Vị trí	Đường số 1 và đường số 6 cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh	Đường số 10, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh	Đường số 1 và đường số 6, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh	Đường số 8 khu công nghiệp Hòa Bình, xã Thủ Thửa, tỉnh Tây Ninh
6	Quy mô diện tích	37888,00m ²	4777,0m ²	20149,0m ²	17000,0m ²
7	Cơ sở hạ tầng	2 mặt Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp	Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp	2 mặt Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp	Đường nội bộ nhựa khu công nghiệp
8	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
9	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	32	32	32	33
10	Giá rao bán (VND)		39.000.000.000	140.000.000.000	130.000.000.000
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 còn lớn	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 còn lớn

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		33.150.000.000	126.000.000.000	106.600.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng + nhà văn phòng	Nhà xưởng + nhà văn phòng	Nhà xưởng + nhà kho + nhà văn phòng
14	Diện tích sàn sử dụng		2993,0	11115,0	10540,0
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		10.845.076.653	40.067.986.868	37.633.080.540
16	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		4.669.000	4.265.000	4.057.000
17	Thông tin tham chiếu		Công Ty TNHH đầu tư kho xưởng đẹp 0901626248	Anh Tuấn 0888.888.218	Linh - 0965433658

❖ **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)		4.669.000	4.265.000	4.057.000
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		4.669.000	4.265.000	4.057.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.669.000	4.265.000	4.057.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường số 1 và đường số 6 cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh	Đường số 10, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh	Đường số 1 và đường số 6, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh	Đường số 8 khu công nghiệp Hòa Bình, xã Thủ Thửa, tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	202.850
	Giá trị sau điều chỉnh		4.669.000	4.265.000	4.259.850
4	Quy mô diện tích	37888,00m ²	4777,0m ²	20149,0m ²	17000,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-22,07%	-11,83%	-13,93%
	Mức điều chỉnh		-1.030.448	-504.550	-565.140
	Giá trị sau điều chỉnh		3.638.552	3.760.451	3.694.710
5	Cơ sở hạ tầng	2 mặt Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp	Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp	2 mặt Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp	Đường nội bộ nhựa khu công nghiệp
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	0,00%	2,00%
	Mức điều chỉnh		93.380	0	81.140
	Giá trị sau điều chỉnh		3.731.932	3.760.451	3.775.850
6	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		3.731.932	3.760.451	3.775.850
7	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	32	32	32	33
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-3,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	-121.710
	Giá trị sau điều chỉnh		3.731.932	3.760.451	3.654.140
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.731.932	3.760.451	3.654.140
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.715.507		

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	1%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		3.716.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		1.123.828	504.550	970.840
	Số lần điều chỉnh		2	1	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 22,1%	0,0% - 11,8%	2,0% - 13,9%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-937.068	-504.550	-402.860

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt về yếu tố vị trí, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và thời hạn sử dụng đất còn lại so với tài sản thẩm định giá.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tọa lạc tại Cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn thuộc Thành phố Tân An (khu vực KDC tập trung đông đúc, hoạt kinh tế công nghiệp phát triển). Trong khi đó, tài sản so sánh 3 tọa lạc tại Khu công nghiệp Hòa Bình thuộc huyện Thủ Thừa (KDC thưa thớt hơn, hoạt động kinh tế công nghiệp kém phát triển hơn) do đó 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 so sánh 3 là khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 37888m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 4777m²; 20149m²; 17000m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt là khoảng 22,07%; 11,83%, 13,93% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 2 mặt tiếp giáp với đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 3 chỉ có 1 mặt tiếp giáp với đường nội bộ nhựa khu công nghiệp 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 so sánh 1 và 3 là khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất còn lại là 32 năm. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có thời hạn sử dụng đất còn lại là 33 năm lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 3 là khoảng 3% về yếu tố thời hạn sử dụng đất.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **3.716.000 VND/m²**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất là 37.888m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 37.888\text{m}^2 \times 3.716.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{140.791.808.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.1.2. Giá trị công trình xây dựng trên đất

- Dựa trên hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định tài sản cần thẩm định giá là nhóm tài sản đặc thù chuyên ngành thép, không có giao dịch phổ biến trên thị trường. Vì vậy, 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 thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản.

- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Số lượng} \times \text{Đơn giá (VND/Đvt)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Số lượng	Đơn vị tính	Chất lượng còn lại đề xuất (%)	Đơn giá (VND/ĐVT)	Thành tiền (VND)
1	Nhà xưởng	12612,72	m ²	69,00%	6.200.000	53.957.216.160
2	Nhà văn phòng	160,30	m ²	71,00%	7.425.000	845.061.525
3	Nhà bảo vệ (cổng đường số 1 và cổng đường số 6)	67,00	m ²	66,00%	6.576.000	290.790.720
4	Nhà xe văn phòng	96,00	m ²	66,00%	2.000.000	126.720.000
5	Nhà xe nhà xưởng	75,00	m ²	66,00%	2.000.000	99.000.000
6	Trạm gas ngầm	1,00	Hạng mục	64,00%	1.499.625.000	959.760.000
7	Trạm điện	1,00	Hạng mục	65,00%	2.832.473.000	1.841.107.450
8	Trạm bơm	36,18	m ²	64,00%	5.147.000	119.179.814
9	Bể nước ngầm	158,36	m ²	64,00%	1.857.000	188.207.693
10	Cổng	25,92	m ²	64,00%	1.218.000	20.205.158
11	Hàng rào	1718,16	m ²	64,00%	1.215.000	1.336.037.328
Tổng cộng (VNĐ)						59.783.285.849

Ghi chú: Đơn giá xây dựng, Saigon PA căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của UBND tỉnh Long An và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng trên địa bàn. Trường hợp không có suất vốn/tài sản tương đương thì tính theo giá ghi trên hợp đồng kinh tế, hóa đơn chứng từ của tài sản.

6.2.2. Giá trị dây chuyền sản xuất màng BOPP.

- Dựa trên hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định tài sản cần thẩm định giá là nhóm tài sản đặc thù chuyên ngành thép, không có giao dịch phổ biến trên thị trường. Vì vậy, 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 thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản.

- Giá trị của tài sản thẩm định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị TSTD} = \text{Đơn giá TSTD} \times \text{Số lượng TSTD} \times \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của TSTD}$$

Trong đó:

- Đơn giá của tài sản thẩm định được xác định dựa trên: Các Sổ chi tiết tài khoản, hợp đồng, hóa đơn chứng từ liên quan đến tài sản thẩm định; có tính đến yếu tố trượt giá.
- Nguyên giá máy móc thiết bị được xác định theo hóa đơn chứng từ khách hàng cung cấp. Hạng mục còn lại là mục 1.3 và một số hạng mục trong mục 1.1 Saigon PA ghi nhận theo các sổ chi tiết tài khoản của khách hàng cung cấp theo bảng kê do công ty Cổ phần Màng Châu Âu câu xác nhận. Tỷ lệ chứng từ đã đối chiếu theo sổ chi tiết tài khoản là khoảng 74%. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các sổ chi tiết tài khoản này. Khách hàng và ngân hàng lưu ý khi sử dụng chứng thư.
- Tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản thẩm định được xác định theo chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí: kỹ thuật tổng cộng.
- Kết quả thẩm định giá trị các hạng mục công trình xây dựng được trình bày chi tiết ở bảng sau:

STT	Tên máy móc thiết bị	Số lượng	Đơn vị tính	Tỷ lệ CLCL (%)	Nguyên giá (VND)	Thành tiền (VND)
1	Dây chuyền sản xuất màng BOPP	1,0	Hạng mục	69,50%	102.314.851.265	71.108.821.629
1.1	Thiết bị chính đã qua sử dụng				66.549.011.721	
1.2	Chi phí tháo dỡ (Nước ngoài)				13.369.374.270	
1.3	Chi phí chuyên gia lắp đặt tại Việt Nam				19.643.900.274	
1.4	Sửa chữa lớn tài sản cố định				112.000.000	
1.5	Chi phí tự điện				2.640.565.000	

6.2.3. Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải theo danh mục tài sản đính kèm Hợp đồng Dịch vụ Thẩm định giá số A.166/25/SaigonPA/HĐ.

- Dựa trên hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định tài sản cần thẩm định giá là nhóm tài sản đặc thù chuyên ngành thép, không có giao dịch phổ biến trên thị trường. Vì vậy, 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 thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản.

- Giá trị của tài sản thẩm định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị TSTĐ} = \text{Đơn giá TSTĐ} \times \text{Số lượng TSTĐ} \times \text{Tỷ lệ chất lượng còn lại của TSTĐ}$$

Trong đó:

- Kết quả thẩm định giá trị các hạng mục máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được trình bày chi tiết ở bảng sau:

STT	Tên máy móc thiết bị	Số lượng	Đơn vị tính	CLCL theo kỹ thuật tuổi đời (%)	CLCL theo kỹ thuật tổng cộng (%)	Tỷ lệ CLCL lựa chọn (%)	Đơn giá (VND)	Thành tiền (VND)
1	Máy thổi màng nhựa Model FMC90/135 - 2000 Nhãn hiệu QUANZHOU (gồm bộ đo độ dày màng nhãn hiệu Scantech-Pháp)	1,0	Máy	69,70%	74,00%	74,00%	1.345.454.545	995.636.363
2	Máy Chiller (hệ thống làm lạnh nước)	1,0	Máy	-	-	-	-	-
3	Máy làm túi cắt siêu model CQA-1000	3,0	Máy	71,73%	75,00%	75,00%	289.500.000	651.375.000
4	Máy làm túi cắt siêu model CQA-800	2,0	Máy	71,73%	75,00%	75,00%	266.340.000	399.510.000

STT	Tên máy móc thiết bị	Số lượng	Đơn vị tính	CLCL theo kỹ thuật tuổi đời (%)	CLCL theo kỹ thuật tổng cộng (%)	Tỷ lệ CLCL lựa chọn (%)	Đơn giá (VND)	Thành tiền (VND)
5	Máy tiện	1,0	Cái	75,07%	75,00%	75,00%	150.000.000	112.500.000
6	Máy khoan	1,0	Cái	75,07%	75,00%	75,00%	53.000.000	39.750.000
7	Máy chia cuộn	1,0	Cái	76,71%	76,00%	76,00%	227.600.000	172.976.000
8	Xe nâng hiệu Nichiyu model FBC30PN70- 300	1,0	Chiếc	66,03%	65,00%	65,00%	185.000.000	120.250.000
9	Xe nâng điện Komatsu 2.5 tấn	1,0	Chiếc	67,32%	70,00%	70,00%	185.000.000	129.500.000
10	Xe nâng điện Toyota 2.5T	1,0	Chiếc	65,86%	70,00%	70,00%	220.000.000	154.000.000
Tổng cộng (VNĐ)								2.775.497.363

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và đường số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	140.791.808.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và đường số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	59.783.285.849
3	Giá trị máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và đường số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, xã Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	71.108.821.629
4	Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)	2.775.497.363
Tổng giá trị tài sản (VNĐ)		274.459.412.841

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 274.459.400.000 VND.

Bảng chữ: Hai trăm bảy mươi bốn tỷ bốn trăm năm mươi chín triệu bốn trăm ngàn 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.166/25/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.
- 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.
- Nguyên giá máy móc thiết bị được xác định theo hóa đơn chứng từ khách hàng cung cấp. Hạng mục còn lại là mục 1.3 và một số hạng mục trong mục 1.1 Saigon PA ghi nhận theo các số chi tiết tài khoản của khách hàng cung cấp theo bảng kê do công ty Cổ phần Màng Châu Âu câu xác nhận. Tỷ lệ chứng từ đã đối chiếu theo số chi tiết tài khoản là khoảng 74%. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số chi tiết tài khoản này. Khách hàng và ngân hàng lưu ý khi sử dụng chứng thư.

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



Lý Hoàng Phúc

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

TUO-CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P. Chủ tịch HĐTV



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ (Hiện trạng lô đất và các công trình xây dựng trên đất)



Đường tiếp giáp tài sản (Đường số 1)



Đường tiếp giáp tài sản (Đường số 6)



Tổng quan tài sản (góc nhìn từ đường số 6)



Tổng quan tài sản (góc nhìn từ đường số 1)



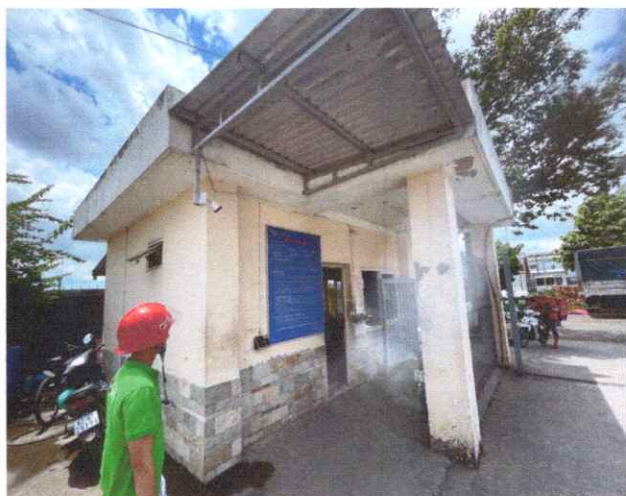
Nhà xưởng (giai đoạn 1)



Nhà xưởng (giai đoạn 1)



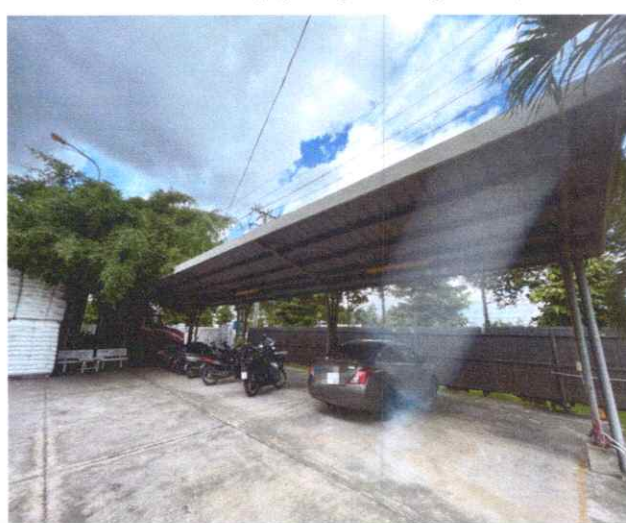
Nhà bảo vệ (cổng đường số 1)



Nhà bảo vệ (cổng đường số 6)



Cổng



Nhà xe văn phòng



Nhà xe nhà xưởng



Trạm điện



Trạm gas ngầm



Bể nước ngầm



Trạm bơm



Trạm bơm



Nhà văn phòng

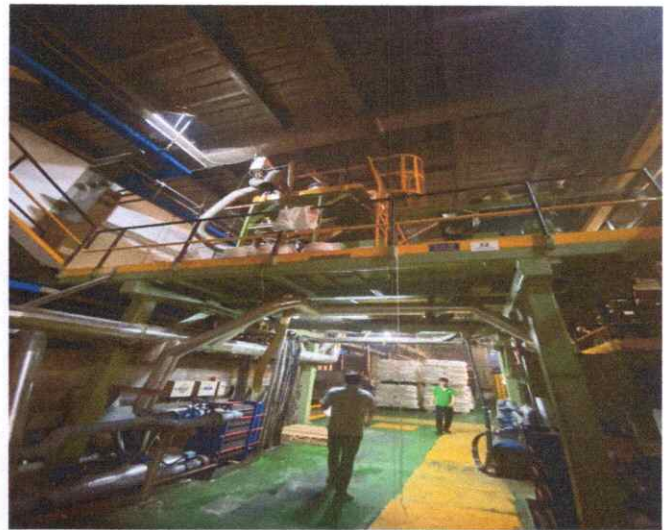


Nhà văn phòng

Dây chuyền sản xuất màng BOPP



Boiler



Hệ nghiền đùn



Hệ nghiền đùn



Hệ thống MDO



Hệ thống lập trình PLC



Hệ thống lập trình PLC



Trang thiết bị phòng thí nghiệm



Hệ thống thu cuộn (Winder)



Hệ thống thu cuộn (Winder)



Hệ thống lô dẫn (Pull Ron)



Máy nén



Hệ MDO



Hệ thống cầu trục



Hệ thống cầu trục



Hệ thống TDO



Hệ thống TDO



Silo



Hệ thống làm lạnh

Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải



Máy thổi màng nhựa Model FMC90/135-2000 nhãn hiệu Quanzhou



Máy thổi màng nhựa Model FMC90/135-2000 nhãn hiệu Quanzhou



Máy làm túi cắt siêu



Máy làm túi cắt siêu



Máy tiện



Máy tiện



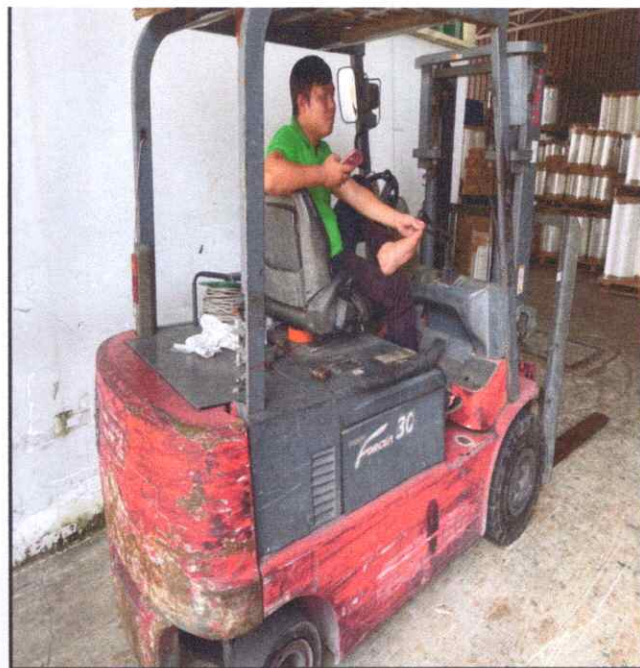
Máy khoan



Máy chia cuộn



Xe nâng hiệu Nichiyu



Xe nâng hiệu Nichiyu



Xe nâng hiệu Toyot



Xe nâng hiệu Toyota



Xe nâng hiệu Komatsu



Xe nâng hiệu Komatsu

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Công ty Cổ Phần Màng Châu Âu
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải
- Địa điểm thẩm định giá : Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh)
- Mục đích thẩm định giá: Vay vốn

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	13/08/2025	13/08/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	14/08/2025	14/08/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	15/08/2025	15/08/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	2 ngày	15/08/2025	16/08/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	18/08/2025	18/08/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Lý Hoàng Phúc
- Thẩm định viên: Mai Thanh Bình

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Ngày 13 tháng 08 năm 2025

Ban Giám đốc

Tổ thẩm định giá



Lý Hoàng Phúc



Mai Thanh Bình



Nguyễn Thị Diệu Vi

TP.HCM, 11 giờ 00 ngày 18 tháng 08 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Kính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: **Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định:** Lý Hoàng Phúc

Thẩm định viên: Mai Thanh Bình

Phòng/ban: Nghiệp vụ

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : ngày(thụ lý) Tháng 08/2025.....

Tài sản thẩm định: Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh

Long An.

+ Giá trị công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

+ Giá trị dây chuyền sản xuất màng BOPP của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh).

+ Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An (nay là Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh) theo danh mục tài sản đính kèm Hợp đồng Dịch vụ Thẩm định giá

số A.166/25/SaigonPA/HĐ..

Khách hàng: Công ty cổ phần Màng Châu Âu

Mục đích thẩm định: Phục vụ công tác vay vốn Thời điểm thẩm định: Tháng 08/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện: Tháng 08/2025

1. Quy trình thẩm định

Đã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒

Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung :

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: So sánh, chi phí thay thế, chi phí tái tạo

Biện luận: Thị trường

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là : 274.459.412.841 VNĐ

Giá chưa bao gồm :

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.

Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:

1. Quy trình thẩm định

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định ☒ Cần bổ sung quy trình ☐
Nội dung bổ sung: không

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ĐP

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ĐP

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: Hợp lý

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ: PP phù hợp, biện luận chặt chẽ

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 277.459.412.891 VNĐ

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên

ĐH
Mai Thanh Bình

Kiểm soát viên

NTV
Nguyễn Thị Vãn

Ý kiến của Ban giám đốc

[Signature]

Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 10 giờ 00 ngày 19 tháng 8 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Lý Hoàng Phúc, TĐV: Mã Thành Bình

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Ông: Phạm Sĩ Phú

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản thẩm định giá :

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

A. Công trình xây dựng trên đất:

1) Nhà xưởng:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.612.72m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp II
- Kết cấu: Trệt + lửng, móng cột đà, sàn BTCT, khung thép, mái tôn
- Hiện trạng: Sử dụng bình thường, mọi quan sát mặt trụ, kết cấu, lối đi vào nhà đều còn nguyên vẹn, chưa có dấu hiệu hư hỏng gì.

2) Nhà văn phòng

– Tổng diện tích sàn xây dựng: 160,3m²

– Năm đưa vào sử dụng: 2019

– Cấp công trình: Cấp III

– Kết cấu: 2 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT

– Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức khá, mái sàn ở mức khá, tường có vài chỗ bị bong tróc, các cửa sổ đã được

3) Nhà bảo vệ (cổng đường số 1 và cổng đường số 6)

– Tổng diện tích sàn xây dựng: 67m²

– Năm đưa vào sử dụng: 2019

– Cấp công trình: Cấp IV

– Kết cấu: 1 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT

– Hiện trạng: Được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức khá, tường và trần bị bong tróc, thấm nước, mái sàn ở mức trung bình

4) Nhà xe văn phòng

– Tổng diện tích sàn xây dựng: 96m²

– Năm đưa vào sử dụng: 2019

– Cấp công trình: Cấp IV

– Kết cấu: Mái BTCT, cột bê tông, sàn gạch

– Hiện trạng: Được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, các cửa sổ đã được lắp đặt màn chắn sắt, cửa bị rỉ sét

5) Nhà xe nhà xưởng

– Tổng diện tích sàn xây dựng: 75m²

– Năm đưa vào sử dụng: 2019

– Cấp công trình: Cấp IV

– Kết cấu: Mái BTCT, cột bê tông, sàn gạch

– Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, các cửa sổ đã được lắp đặt màn chắn sắt, cửa bị rỉ sét

6) Trạm gas ngầm

– Tổng diện tích sàn xây dựng: 65,32m²

– Năm đưa vào sử dụng: 2019

– Kết cấu: Bê tông cốt thép

– Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình

7) Trạm điện

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 80,1m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái BTCT
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chủ yếu ổn định, từng bị ngập nước lũ lụt chỉ bị hỏng thối.

8) Trạm bơm

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 36,18m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Cấp công trình: Cấp IV
- Kết cấu: 1 tầng, tường gạch, sàn BTCT, mái tôn
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chủ yếu ổn định, từng bị ngập nước lũ lụt chỉ bị hỏng thối.

9) Bể nước ngầm

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 158,36m²
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Bê tông cốt thép
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chủ yếu ổn định.

10) Cổng

- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Cột cổng bê tông cốt thép cao 2,4m; cửa cổng bằng thép rộng 9.3m và cổng phụ bằng thép rộng 1,5m
- Chiều dài xây dựng: 8m
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chủ yếu ổn định, từng bị ngập nước lũ lụt chỉ bị hỏng thối.

11) Tường rào

± Tường rào loại 1

- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Móng, đà bê tông cốt thép, cột sắt cao 2,18m; hàng rào xon sắt cao 2,13m
- Chiều dài xây dựng: 371,5
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường, ngoại quan ở mức trung bình, kết cấu chủ yếu ổn định, từng bị ngập nước lũ lụt chỉ bị hỏng thối.

✦ Tường rào loại 2,3

- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Kết cấu: Móng, đà bê tông cốt thép, cột sắt cao 2,2m; tường xây gạch cao 2,2m
- Chiều dài xây dựng: 421,3m
- Hiện trạng: Đang được sửa chữa, ngoài quan ở mức độ hỏng hóc, các cửa chắn ở dưới, một vài chỗ bị xuống cấp bên dưới và bị sét

B. Dây chuyên sản xuất màng BOPP.

Tài sản thẩm định giá tọa lạc tại địa chỉ Lô F2, cặp đường số 1 và số 6, Khu công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Xã Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An

❖ Hệ thống máy sản xuất màng BOPP (màng định hướng 2 chiều)

- Năm sản xuất: 1998, nâng cấp lần 1 năm 2010, lần 2 năm 2014.
- Năm đưa vào sử dụng: 2019
- Xuất xứ: Thiết bị chính hãng Bruckner Đức.
- Công suất thiết kế: 20.000 tấn/năm (tương đương 3.450 kg/h).
- Quy cách sản phẩm: Khổ ngang 0,97 - 1,25 m, độ dày: min 15 micron, max 80 micron.
- Chi tiết bao gồm:
 - Hệ tiếp nhận và phối trộn: 08 si lô chứa nguyên liệu hạt nhựa vật liệu thép không gỉ
 - (4 si lô dung tích 150 tấn, 2 si lô dung tích 100 tấn, 2 si lô dung tích 70 tấn), máy nghiền, trộn, vít tải liệu,..)
 - Hệ nghiền đùn (Extruder): Máy ép đùn hạt nhựa chính hãng MHI Nhật bản, máy ép đùn vệ tinh hãng bandera Ý, ép Khuôn ép, Chillron.
 - Hệ MDO (kéo dẫn hàng dọc).
 - Hệ TDO (kéo dẫn hàng ngang).
 - Hệ thống lô dẫn (Pull Ron), thu cuộn (Winder).
 - Buồng ủ hãng Esseci Ý, máy chia hãng Atlas Anh, lô cuộn thành phẩm.
 - Hệ thống tủ điều khiển có hệ thống lập trình PLC, hệ thống điện toàn nhà máy.
 - Hệ thống lò hơi 650W/phút.
 - Thiết bị phụ trợ: 03 máy nén hãng Schallgedamft Đức, máy nén Atlascopco, máy nén
 - NTO, 2 máy nén Carrier, tháp làm lạnh nước, hệ thống lọc nước thô.
 - + Hệ thống cầu trục: 1 cầu trục 10 tấn, 1 cầu trục 5 tấn, 6 cầu trục 3 tấn.
 - + Máy phát điện: 650KVA (Cummins). Xuất xứ: Mỹ
 - + Trang thiết bị phòng thí nghiệm.

- Hiện trạng tại thời điểm khảo sát: Được bảo quản tốt, đang bảo quản khá tốt, vật liệu và thiết bị, hệ thống vận hành và một số bộ phận có thể quan sát được ở mức độ hỏng hóc, các cửa chắn ở dưới, một vài chỗ bị xuống cấp bên dưới và bị sét, các cửa chắn ở dưới, một vài chỗ bị xuống cấp bên dưới và bị sét, đang bảo quản khá tốt, đang bảo quản khá tốt, vật liệu và thiết bị, hệ thống vận hành và một số bộ phận có thể quan sát được ở mức độ hỏng hóc, các cửa chắn ở dưới, một vài chỗ bị xuống cấp bên dưới và bị sét.

C. Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải thẩm định

STT	Tên và đặt điểm kỹ thuật tài sản và hiện trạng	SL	ĐVT
1	Máy thổi màng nhựa		
	Model: FMC90/135 – 2000 Nhãn hiệu: QUANZHOU Gồm: Bộ đo độ dày màng nhãn hiệu Scantech - Pháp Hiện trạng: Thiết bị chính hãng, mới, bảo quản tốt, có đầy đủ phụ kiện, vận hành tốt, không có hư hỏng.	1	Cái
2	Máy chiller		
	Hệ thống làm lạnh nước Hiện trạng: Chưa có	1	Cái
3	Máy làm túi cắt siêu CQA-1000		
	Model: CQA-1000 Chiều rộng cuộn thu: 1000mm Tổng công suất: 7.5 KW Tốc độ làm túi tối đa: 180 cái/ phút Hiện trạng: Thiết bị chính hãng, mới, bảo quản tốt, có đầy đủ phụ kiện, vận hành tốt, không có hư hỏng.	1	Cái
4	Máy làm túi cắt siêu CQA-800		
	Model: CQA-800 Chiều rộng cuộn thu: 800mm Chiều rộng cuộn xả: 800mm Tổng công suất: 7.5 KW Tốc độ làm túi tối đa: 180 cái/ phút Hiện trạng: Thiết bị chính hãng, mới, bảo quản tốt, có đầy đủ phụ kiện, vận hành tốt, không có hư hỏng.	1	Cái
5	Máy tiện		
	Hiện trạng: Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo quản tốt, vận hành tốt, có đầy đủ phụ kiện, vận hành tốt, không có hư hỏng.	1	Cái
6	Máy khoan		
	Hiện trạng: Thiết bị đã qua sử dụng, được bảo quản tốt, vận hành tốt, có đầy đủ phụ kiện, vận hành tốt, không có hư hỏng.	1	Cái

7	Máy chia cuộn		
	Phân cuộn: 47mm Tốc độ phân cuộn: 150m/phút Bộ đếm mét: 1mm Hiện trạng: <i>Hoàn chỉnh sẵn sàng</i>	1	Cái
8	Xe nâng hiệu Nichiyu Model		
	Nhãn hiệu: Nichiyu Model: FBC30PN-70-300; SK 254AA0308 Sức nâng: 2500kg Chiều cao nâng: 3000mm Kiểu khung nâng: 2 tầng nâng Hiện trạng: <i>Hoàn chỉnh sẵn sàng</i>	1	Chiếc
9	Xe nâng hiệu Komatsu 2.5 tấn		
	Nhãn hiệu: KOMATSU Sức nâng: 2500kg Chiều cao nâng: 3000mm Chiều dài càng nâng: 975mm Hiện trạng: <i>Hoàn chỉnh sẵn sàng</i>	1	Chiếc

10	Xe nâng hiệu TOYOTA 2.5 tấn		
	Nhân hiệu: TOYOTA Sức nâng: 2500kg Chiều cao nâng: 3000mm Hiện trạng: <i>hoàn toàn bình thường</i>	1	Chiếc
11	Xe ô tô TOYOTA, biển kiểm soát: 62A-260.68		
	Nhân hiệu: TOYOTA Năm sản xuất: 2021 Nước sản xuất: Indonesia Số loại: WIGO B101LA-GQSGF Số máy: 3NRH619779 Số khung: MHKA4GF5VMJ010116 Hộp số: số sàn Thể tích làm việc: 1197cm ³ Hiện trạng: <i>hoàn toàn bình thường</i>	1	Chiếc

Kết thúc khảo sát vào lúc 17 giờ 50....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào biên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng

Lưu Thanh Phú

Mai Thanh Bình

Phạm Sĩ Phú

Phiếu số 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):

Đường số 10, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh

Tên người được điều tra:

Công Ty TNHH đầu tư kho xưởng đẹp0901626248

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 02/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

33.150.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

22.304.923.347 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc

4.669.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

<https://batdongsan.com.vn/ban-ko-nha-xuong-duong-10-xa-loi-binh-nhon-prj-khu-do-thi-loi-binh-nhon/ban-4777-m2-trong-kcn-tai-thanh-pho-tan-an-tinh-long-an-pr42189300>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tổ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

4777,0m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:

Đường số 10, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh

- Kích thước mặt tiền:

00m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐

- Mục đích sử dụng:

SKK

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:

+ Trung tâm thương mại, chợ

+ Cơ sở giáo dục

+ Cơ sở thể dục thể thao

+ Cơ sở y tế

+ Công viên khu vui chơi giải trí

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:

Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp

cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+ Điều kiện về cấp điện:

Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

32

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:

Nhà xưởng + nhà văn p Cấp nhà:

Năm xây dựng

- Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

10.540 m²

- Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản

Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐

- Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 15 tháng 08 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc

Mai Thanh Bình

Phiếu số 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã):
Tên người được điều tra:

Đường số 8 khu công nghiệp Hòa Bình, xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh
Linh - 0965433658

Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm CN/trúng đất giá:

Rao bán tháng 03/2025

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá:

106.600.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:

68.966.919.460 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 4.057.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

https://sosanh nha.com/ban-xuong-cho-nha-dau-tu-trong-kcn-thu-thua-long-an-claNYV7Xq

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích:

00m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽²⁾:

Đường số 8 khu công nghiệp Hòa Bình, xã Thủ Thừa, tỉnh Tây Ninh

- Kích thước mặt tiền:

00m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:

00m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐

- Mục đích sử dụng:

SKK

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+Trung tâm thương mại, chợ

+Cơ sở giáo dục

+Cơ sở y tế

+Công viên khu vui chơi giải trí

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+Điều kiện về giao thông: Đường nội bộ nhựa khu công nghiệp cấp đường:

+Kết cấu mặt đường:

Tiếp giáp với mặt đường;

+Điều kiện về cấp thoát nước:

Tốt

+Điều kiện về cấp điện:

Tốt

-Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+Hạ tầng giao thông công cộng:

+Hạ tầng không gian:

+Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+Hạ tầng văn hóa, thể thao

+Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Không có

- Thời hạn sử dụng đất

33

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1 Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

-Nhà ở: Loại nhà:

Nhà xưởng + nhà kho + Cấp nhà:

Năm xây dựng

-Diện tích xây dựng:

m²

Diện tích sàn sử dụng:

10.540 m²

-Số tầng

-Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

-Loại tài sản

Năm xây dựng

Diện tích xây dựng:

-Tài sản khác (nếu có):

-Thu nhập bình quân năm:

-Chi phí bình quân năm

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

-Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐

-Diện tích:

Mật độ trồng:

Năm trồng

-Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

-Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 15 tháng 08 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)



Lý Hoàng Phúc Mai Thanh Bình

Phiếu số 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Tên phường (xã): Đường số 1 và đường số 6, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh

Tên người được điều tra: Anh Tuấn 0888.888.218

Thời điểm CN/trúng đất giá: Rao bán tháng 08/2025

- Địa chỉ⁽¹⁾:

- Giá bds chuyển nhượng/trúng đấu giá: 126.000.000.000 VNĐ triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 85.932.013.132 VNĐ triệu đồng/thửa hoặc 4.265.000 VNĐ/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: <https://alohadat.com.vn/636-chuyen-nhuong-nha-xuong-kcn-tan-phu-trung-cu-chi-tphcm--13713984.html>

1. Các thông tin về thửa đất

Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 20149m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường số 1 và đường số 6, cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh

- Kích thước mặt tiền: 00m - Kích thước chiều sâu thửa đất: 00m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □, hình khác □

- Mục đích sử dụng: SKK

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: + Trung tâm thương mại, chợ:

+ Cơ sở giáo dục: + Cơ sở thể dục thể thao:

+ Cơ sở y tế: + Công viên khu vui chơi giải trí:

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2 mặt Đường nội bộ nhựa cụm công nghiệp cấp đường:

+ Kết cấu mặt đường: Tiếp giáp với mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

+ Điều kiện về cấp điện: Tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có

- Thời hạn sử dụng đất 32

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: Nhà xưởng + nhà văn phòng Cấp nhà: Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: m² Diện tích sàn sử dụng: 11.115 m²

- Số tầng

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: Diện tích xây dựng:

- Năm xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm □, Rừng trồng □ Mật độ trồng: Năm trồng:

- Diện tích:

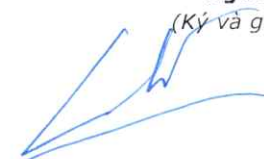
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày 15 tháng 08 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lý Hoàng Phúc Mai Thanh Bình

Công Ty TNHH Đầu Tư ...
Nên thêm 10 tin khác

Chat qua Zalo

0901.626.248 - Sao chép



39 tỷ
4.777 m²
- Diện tích đất



Thông tin mô tả

Bán nhà xưởng 4777m² trong cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, Tỉnh Long An.
- Địa chỉ: Cụm CN Lợi Bình Nhơn, Tân An, Long An. Vị trí gần Quốc Lộ 1A, đường Cao Tốc, nằm trên trục Quốc Lộ 62. Tiếp giáp sông Vàm Cỏ Tây.
- Diện tích tổng khuôn viên đất 4.777 m².

sosanhnhà.com

NHÀ ĐẤT BÁN NHÀ ĐẤT CHO THUÊ TUYẾN DỰ ÁN

Đăng tin BĐS

39 tỷ 4777m²



Đặc điểm

Mã tin	32037778
Cấp nhật	17/02
Loại tin	Bán kho, nhà xưởng
Dự án	Khu đô thị ven sông Vàm Cỏ
Mức giá	39 tỷ
Diện tích	4777m ²
Địa chỉ	Dự án Lợi Bình Nhơn, Đường 10, Xã Lợi Bình Nhơn, Tân An, Long An

Thông tin chi tiết

Bán nhà xưởng 4777m² trong cụm công nghiệp Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, Tỉnh Long An.

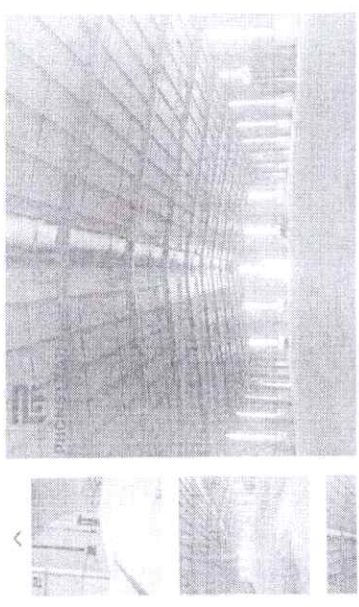
- Địa chỉ: Cụm CN Lợi Bình Nhơn, Tân An, Long An. Vị trí gần Quốc Lộ 1A, đường Cao Tốc, nằm trên trục Quốc Lộ 62. Tiếp giáp sông Vàm Cỏ Tây.

Type here to search

Bán Kho Xưởng Cụm Công Nghiệp Lợi Bình Nhơn, Long An

145.000.000.000đ

Đã trả 35.000.000.000đ
Số tiền còn lại: 110.000.000.000đ
- Diện tích đất: 20.149m²
- Diện tích sàn: 20.149m²
- Giá trị: 145.000.000.000đ
- Số tiền đã trả: 35.000.000.000đ
- Số tiền còn lại: 110.000.000.000đ



Chức năng: Kho bãi

Liên hệ: 093 846 2668 | Email: info@phaplychuan.vn | Địa chỉ: Khu Công Nghiệp Lợi Bình Nhơn, Long An

BÁN XƯỞNG 20.149M² CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN AN, LONG AN, PHÁP LÝ CHUẨN, HẠ TẦNG HOÀN THIỆN

- Diện tích: 20.149m²
- Diện tích xưởng: 10.827m² Gồm nhà mới 1327m² 3794m² 3794m² 1912m²
- Diện tích sân phơi: 2482M²
- Đường xe container 24h, hạ tầng hoàn thiện
- Xổ lý nước thải KCN, vi xử lý
- Khuôn viên (chung/nhà) riêng biệt
- Liên hệ TP HCM để tuyển công nhân
- Trạm điện 2000kva
- PCCC tự động, nghiêm thủ
- Pháp lý:
- Thời hạn sử dụng: 2057
- Hình thức: Bán trả sẵn
- DM7 mới tương đương nhà ở, theo quy định khu công nghiệp
- Nguồn gốc đất: đất trả trả tiền của khu công nghiệp theo hạn 50 năm
- Giá bán: 140 tỷ
- Thanh toán: thoải mái
- Vững vàng 1

Giá: 140 tỷ | Diện tích: 20.149 m²

Liên hệ: 093 846 2668



BÁN XƯỞNG CHO NHÀ ĐẦU TƯ TRONG KHI THUA LONG AN

130 tỷ 10/0007

Đặc điểm

9.000m²

020/0007

09/03

Bán kho nhà xưởng

130 tỷ

10000m²

Thửa thuê Huyện Thủ Đức, Long An

Thông tin chi tiết

Bán Xưởng Cho Nhà Đầu Tư Trong KCN Long An

• Diện tích đất: 17.000m²

• Diện tích đất: 17.000m²

• Thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/09/2056, đất trả tiền 1 lần

• Diện tích xưởng: 10.540 gồm 2 xưởng

• 5.372m² - 5.168m² xưởng hiện đang cho thuê 480tr/tháng

• Thiết kế: Có điện 3 pha, PCCC tự động thẩm duyệt, Ván phòng, điện nước, đường mặt trời 30m²

• Pháp lý: Sổ hồng riêng, giấy tờ pháp lý đầy đủ, xưởng đã hoàn công trên sổ

• Đường xe container chỉ 24/24, dân cư đông đúc, dễ vận chuyển, gần chợ, trường học, y tế, giao thông thuận tiện.

• Thu hút nhiều ngành nghề, phù hợp làm xưởng cho thuê hoặc sản xuất

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

NHÀ ĐẤT BÁN

130 tỷ

10/0007

09/03

Bán kho nhà xưởng

130 tỷ

10000m²

Thửa thuê Huyện Thủ Đức, Long An

Thông tin chi tiết

Bán Xưởng Cho Nhà Đầu Tư Trong KCN Long An

• Diện tích đất: 17.000m²

• Thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/09/2056, đất trả tiền 1 lần

• Diện tích xưởng: 10.540 gồm 2 xưởng

• 5.372m² - 5.168m² xưởng hiện đang cho thuê 480tr/tháng

• Thiết kế: Có điện 3 pha, PCCC tự động thẩm duyệt, Ván phòng, điện nước, đường mặt trời 30m²

• Pháp lý: Sổ hồng riêng, giấy tờ pháp lý đầy đủ, xưởng đã hoàn công trên sổ

• Đường xe container chỉ 24/24, dân cư đông đúc, dễ vận chuyển, gần chợ, trường học, y tế, giao thông thuận tiện.

• Thu hút nhiều ngành nghề, phù hợp làm xưởng cho thuê hoặc sản xuất

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

sosanhnhà.com

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

TUYỂN DỤNG

DỰ ÁN

• Giá bán: 130 tỷ có thương lượng

Hình ảnh

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

1/3

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/ND-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không báo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2025, tại trụ sở CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN MÀNG CHÂU ÂU

Địa chỉ : Lô F2, cấp đường số 1 và số 6, CCN Lợi Bình Nhơn, Phường Khánh Hậu, Tỉnh Tây Ninh

Mã số thuế : 1101787963

Đại diện : Ông Lê Văn Lực Chức vụ: Giám Đốc

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : Bà Nguyễn Thị Diệu Vi Chức vụ: P. Chủ tịch HĐQT

Căn cứ theo giấy ủy quyền số: 2006/25/SaigonPA-HĐTV do Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cấp ngày 20/6/2025

Sau khi trao đổi và thỏa thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1105, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: Lô F2, cấp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, tỉnh Long An;
 - Giá trị công trình xây dựng trên đất của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu, địa chỉ: Lô F2, cấp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, tỉnh Long An;
 - Giá trị dây chuyền sản xuất màng BOPP của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu, địa chỉ: Lô F2, cấp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, tỉnh Long An;
 - Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu, địa chỉ: Lô F2, cấp đường số 1 và số 6, Khu Công nghiệp Lợi Bình Nhơn, Thành phố Tân An, tỉnh Long An. (Theo danh mục đính kèm).
2. Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
- Giấy phép xây dựng số 89/GPXD-SXD do UBND tỉnh Long An cấp cho Công ty Cổ phần Màng Châu Âu ngày 15/8/2016;
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CI 176238 và số vào sổ cấp GCN: CT36621 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 2/6/2017;
 - Danh mục hợp đồng, hóa đơn chứng từ liên quan đến máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Màng Châu Âu.
3. Nội dung công việc bao gồm:
- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Phục vụ công tác vay vốn

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.

2. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

3. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

5. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

6. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

2. Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

3. Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

4. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Phí dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **90.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Chín mươi triệu đồng)

Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

2. Tiến độ thanh toán:

- Thanh toán phần phí thẩm định giá ngay khi nhận chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá
3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

1. Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.
2. Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:
- Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
3. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
4. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.
3. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
4. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



ĐẠI DIỆN BÊN B
P. CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN THỊ DIỆU VI

**DANH MỤC MÁY MÓC THIẾT BỊ, PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI VÀ CHỨNG TỪ,
HỒ SƠ PHÁP LÝ ĐÍNH KÈM HỢP ĐỒNG SỐ: A.166/25/SaigonPA/HĐ**

STT	Tên máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	Pháp lý
1	Máy thổi màng nhựa Model FMC90/135 - 2000 Nhãn hiệu QUANZHOU (gồm bộ đo độ dày màng nhãn hiệu Scantech-Pháp)	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000864 do Công ty TNHH SOHO lập ngày 26/01/2021
2	Máy chiller (hệ thống làm lạnh nước)	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000150 do Công ty TNHH Công nghệ tự động HTP lập ngày 28/04/2021
3	2 Máy làm túi cắt siêu	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000579 do Công ty TNHH Thương mại Máy móc thiết bị Kim Cương lập ngày 17/05/2021.
4	Máy tiện	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000338 do Công ty TNHH Điện - Cơ khí Kiến Hùng lập ngày 16/11/2021.
5	Máy khoan	
6	Máy chia cuộn	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000008 do Công ty TNHH Sản xuất & Thương mại Kỹ thuật Nhựa lập ngày 14/02/2022
7	Xe nâng hiệu Nichiyu Model FBC30PN- 70-300; SK:254AA0308	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000245 do Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Đức An lập ngày 21/03/2022
8	Xe nâng điện Komatsu 2.5 tấn	Hóa đơn giá trị gia tăng số 4 do Công ty TNHH Dịch vụ Thiết bị Kỹ thuật Thiên Đăng lập ngày 07/05/2022
9	Xe nâng điện Toyota 2.5 tấn	Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000109 do Công ty TNHH Dịch vụ Thiết bị Kỹ thuật Thiên Đăng lập ngày 15/03/2022