

- ✧ **Số chứng thư:** 012/2025/A.174 (**Số hợp đồng:** A.188/25/SaigonPA/HĐ)
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Ba Huân
- ✧ **Địa chỉ:** 22 Nguyễn Đình Chi, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng.
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 34, Xã Tân Nhựt, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM).
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 19/09/2025.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.188/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.174 ngày 19/09/2025 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.174 ngày 19/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN
- Địa chỉ: Số 22 Nguyễn Đình Chi, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 34, Xã Tân Nhựt, Huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/09/2025.

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. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

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



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã Tân Nhựt, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp.HCM)			38.194.564.700
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh	6364,70	6.001.000	38.194.564.700
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			3.339.489.266
1.2.1	Nhà xưởng	1728,00		2.243.095.623
1.2.2	Nhà kho	864,00		1.096.393.643
Tổng giá trị (VND)				41.534.053.966

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 41.534.054.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi một tỷ năm trăm ba mươi bốn triệu không trăm năm mươi bốn 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 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.188/25/SaigonPA/HĐ và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Nguyễn Hữu Nam



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



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 09 năm 2025

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 BA HUÂN
- Địa chỉ : Số 22 Nguyễn Đình Chi, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 34, Xã Tân Nhựt, Huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/09/2025.

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 sửa 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 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- 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.188/25/SaigonPA/HĐ ngày 15/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN BA HUÂN và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 866518 có sổ vào sổ cấp GCN: CT04633 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/12/2010.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 130, tờ bản đồ số 34, Xã Tân Nhựt, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.1.1. Vị trí

- Vị trí: Thửa đất tiếp giáp hẻm đường Thế Lữ (đường nhựa rộng khoảng 5m chưa bao gồm lề đường), tài sản cách mặt tiền đường Thế Lữ khoảng 80m, cách ngã tư giao với đường Võ Trần Chí khoảng 750m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích khu đất được công nhận trong giấy chứng nhận là: 6364,7 m².
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng: 50 năm, hết hạn ngày 28/02/2056.
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà xưởng, nhà kho.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

✧ Nhà xưởng

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất là nhà xưởng có kết cấu 1 trệt.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận là: 1728,0m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, cột BTCT, kèo thép, mái tôn.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ ẩm mốc, bong tróc lớp sơn.
 - + Nền sàn trầy xước đã có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Mái cũ có dấu hiệu xuống cấp.

– **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	57	43	3,87
Khung, cột	13	57	43	5,59
Tường	7	57	43	3,01
Nền,sàn	12	59	41	4,92
Kết cấu đỡ mái	9	62	38	3,42
Mái	10	62	38	3,8
Tổng cộng	60			24,61
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				41,02%

❖ **Nhà kho**

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất là nhà kho có kết cấu 1 trệt.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận là: 864,0m². Trên thực tế, để mở rộng sản xuất, diện tích xây dựng của công trình lớn hơn diện tích xây dựng trong giấy chứng nhận. Tuy nhiên, phần xây thêm nêu trên chưa có tính pháp lý. Do đó, Saigon PA đề xuất lấy diện tích trong giấy chứng nhận để ước tính giá trị nhà kho trên.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, cột BTCT, kèo thép, mái tôn.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài công trình cũ.
 - + Tường đã cũ, một số chỗ ẩm mốc, bong tróc lớp sơn.
 - + Nền sàn trải xước đã có dấu hiệu xuống cấp.
 - + Mái cũ có dấu hiệu xuống cấp.

– **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:**

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	9	58	42	3,78
Khung, cột	13	58	42	5,46
Tường	7	59	41	2,87
Nền,sàn	12	59	41	4,92
Kết cấu đỡ mái	9	63	37	3,33
Mái	10	63	37	3,7
Tổng cộng	60			24,06
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				40,10%

❖ **Nhà ăn**

- Căn cứ theo pháp lý khách hàng cung cấp, qua khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng công trình xây dựng là nhà ăn có diện tích 170 m² không có hiện trạng. Do đó, Saigon PA không có cơ sở xác định giá trị công trình xây dựng này.

❖ **Nhà bảo vệ**

- Căn cứ theo pháp lý khách hàng cung cấp, qua khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng công trình xây dựng là nhà bảo vệ có diện tích 9 m² không có hiện trạng. Do đó, Saigon PA không có cơ sở xác định giá trị công trình xây dựng này.

3.1.4. Thông tin quy hoạch

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

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối hạn chế đối với bất động sản là đất cơ sở sản xuất kinh doanh có quy mô diện tích trung bình - lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế 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: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế.
 - + *Phương pháp chi phí thay thế: Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh.

❖ 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	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T10/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 09/2025
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	SKC	CLN	CLN	CLN
5	Vị trí	Hẻm thông ra đường Thế Lữ, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách đường Thế Lữ khoảng 80m	Hẻm thông ra đường Tân Long, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách đường Tân Long khoảng 1,2km	Hẻm thông ra đường Bông Văn Dĩa, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách Bông Văn Dĩa khoảng 350m	Hẻm đường Cao Tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách đường Cao Tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương khoảng 200m
6	Quy mô diện tích	6364,70m ²	1000,0m ²	1423,0m ²	2593,2m ²
7	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 5m	Đường bê tông 3-4m	Đường trải đá 3-4m	Đường bê tông 5m
8	Giá rao bán (VND)		6.000.000.000	6.400.000.000	15.600.000.000
9	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
10	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		5.280.000.000	6.272.000.000	12.511.200.000
11	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		684.405.000	1.729.009.035	5.472.948.600

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	31	70	70	70
13	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		5.964.000	5.623.000	6.935.000
14	Thông tin tham chiếu		Chị Lynch 0382138727	Anh Tùng 0903761223	Bùi Thanh Hiền 0932604717

❖ **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)		5.964.000	5.623.000	6.935.000
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		5.964.000	5.623.000	6.935.000
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		5.964.000	5.623.000	6.935.000
3	Vị trí	Hẻm thông ra đường Thế Lữ, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách đường Thế Lữ khoảng 80m	Hẻm thông ra đường Tân Long, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách đường Tân Long khoảng 1,2km	Hẻm thông ra đường Bông Văn Dĩa, xã Tân Nhựt, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách Bông Văn Dĩa khoảng 350m	Hẻm đường Cao Tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương, thị trấn Tân Túc, huyện Bình Chánh, Tp. HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp. HCM), cách đường Cao Tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương khoảng 200m
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		596.400	562.300	693.500
	Giá trị sau điều chỉnh		6.560.400	6.185.300	7.628.500

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Quy mô diện tích	6364,70m ²	1000,0m ²	1423,0m ²	2593,2m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,36%	-4,94%	-3,77%
	Mức điều chỉnh		-319.670	-277.776	-261.450
	Giá trị sau điều chỉnh		6.240.730	5.907.524	7.367.051
5	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 5m	Đường bê tông 3-4m	Đường trải đá 3-4m	Đường bê tông 5m
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	15,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh		596.400	843.450	208.050
	Giá trị sau điều chỉnh		6.837.130	6.750.974	7.575.101
6	Thời hạn sử dụng đất còn lại (năm)	31	70	70	70
	Mức điều chỉnh		-646.843	-1.007.871	-1.504.286
	Giá trị sau điều chỉnh		6.190.287	5.743.103	6.070.815
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.190.287	5.743.103	6.070.815
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		6.001.401		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		3%	-4%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		6.001.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		2.159.313	2.691.397	2.667.286
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,4% - 10,0%	4,9% - 15,0%	3,0% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		226.287	120.103	-864.186

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp hẻm thông ra đường Thế Lữ, cách đường Thế Lữ 80 m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường hẻm thông ra đường Tân Long, cách đường Tân Long khoảng 1,2 km kém lợi thế hơn tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 tiếp giáp tiếp hẻm thông ra đường Bông Vần Dĩa khoảng 350 m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định, tài sản so sánh 3 tiếp giáp hẻm thông ra đường Cao Tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương, cách đường Cao Tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương khoảng 200 m kém lợi

thể 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 cao hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 10% về yếu tố vị trí.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 6364,7 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 1000 m²; 1423 m²; 2593,2 m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 5,36%; 4,94%; 3,77% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 5 m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 3-4 m kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 2 tiếp giáp đường trải đá rộng khoảng 3-4 m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 5 m kém 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 có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 10%; 15%; 3% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về thời hạn sử dụng đất còn lại: Tài sản thẩm định giá có thời gian sử dụng đất còn lại khoảng 31 năm. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có thời gian sử dụng đất còn lại 70 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 có đơn giá thấp hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 646.843 VND/m²; 1.007.871 VND/m²; 1.504.286 VND/m² về yếu tố thời hạn sử dụng đất còn lại.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **6.001.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định giá có diện tích đất cơ sở sản xuất kinh doanh là 6.364,7 m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 6.364,7 m² x 6.001.000 VND/m²
= **38.194.564.700 VND.**

6.3. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:
$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị công trình xây dựng là Nhà xưởng	1728,0	41,02%	3.164.524	2.243.095.623
2	Giá trị công trình xây dựng là Nhà kho	864,0	40,10%	3.164.524	1.096.393.643

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Bộ xây dựng và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị công trình xây dựng đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà thầu.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: xã Tân Nhựt, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM (nay là xã Tân Nhựt, Tp.HCM)			38.194.564.700
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh	6364,7	6.001.000	38.194.564.700
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			3.339.489.266
1.2.1	Nhà xưởng	1728,0		2.243.095.623
1.2.2	Nhà kho	864,0		1.096.393.643
Tổng giá trị (VND)				41.534.053.966

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 41.534.054.000 VND.

Bảng chữ: Bốn mươi một tỷ năm trăm ba mươi bốn triệu không trăm năm mươi bốn 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.188/25/SaigonPA/HĐ và phụ lục 01 hợp đồng thẩm định giá. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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



Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Nhà văn phòng

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Nhà kho



Nhà kho



Nhà kho



Nhà xưởng

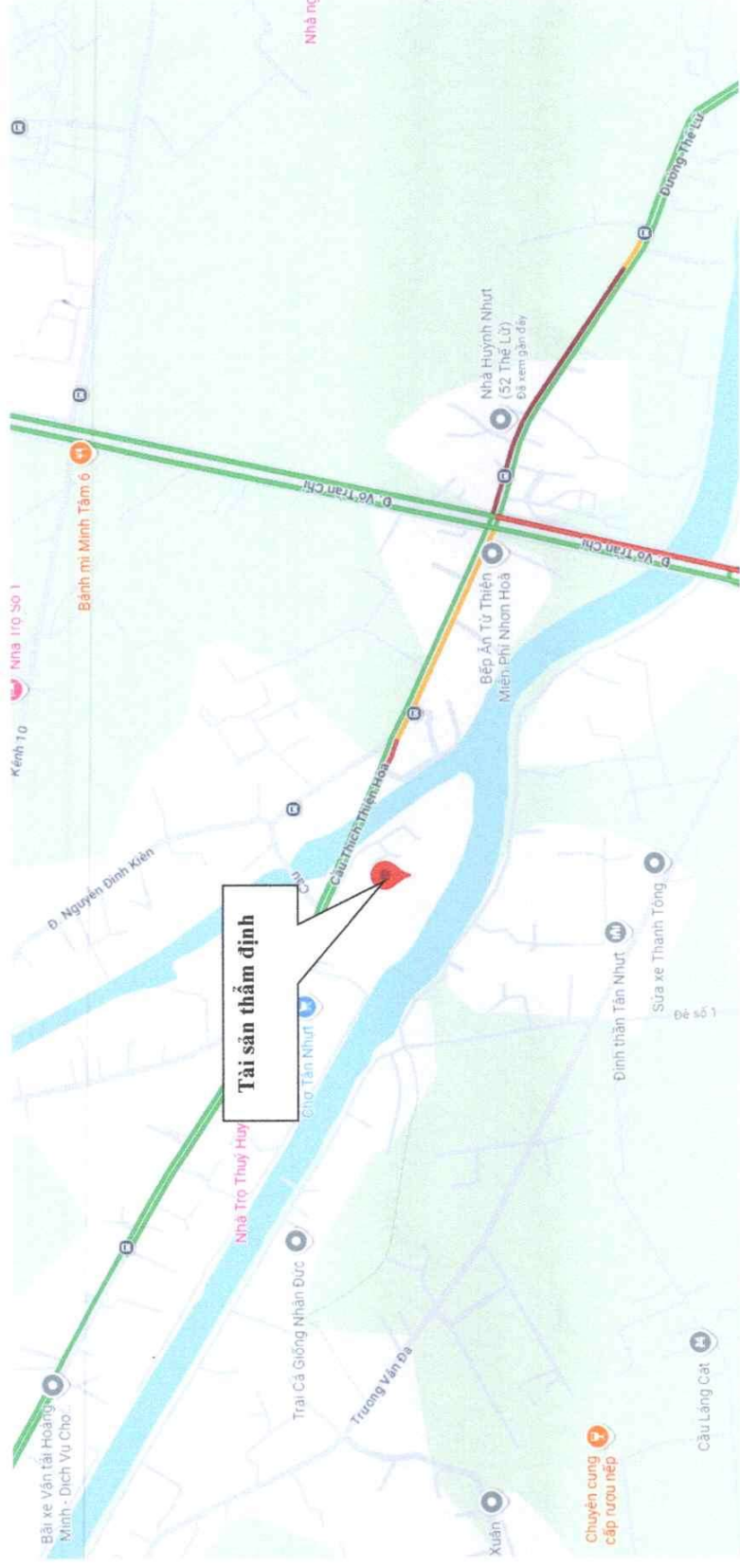


Nhà xưởng

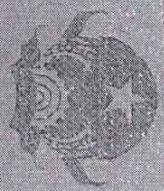


Nhà xưởng

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



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



GIẤY CHỨNG NHẬN
CỘNG SẢN VIỆT NAM
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC Gắn liền với Đất

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

DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN BÀ HUÂN.
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp tư nhân số 4101002598 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 30/7/2001.
Địa chỉ trụ sở chính: 28 Nguyễn Đình Chiểu, phường 9, quận 6, TP HCM.

BD 666318

Kiểm tra Giấy này có Trang bìa riêng số 2.1.
Người được cấp Giấy chứng nhận Đất đai cần đối chiếu các thông tin
trong hồ sơ với đúng như trong Giấy chứng nhận để ký kết, lưu trữ
trong Sổ đăng ký quyền sử dụng đất và theo quy định pháp luật.



Trang bô sung sô: 61