

- Số chứng thư:** 012/2025/A.202 (Số HĐ: A.189/25/SaigonPA/HĐ)
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CAO BA HUÂN THẠNH HÓA
- Địa chỉ:** 132 Ấp 1, Xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.
- Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất, giá trị máy móc thiết bị đã qua sử dụng.
- Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, 576, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)
- Ngày phát hành chứng thư:** 23/10/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CAO BA HUÂN THANH HÓA

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.189/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CAO BA HUÂN THANH HÓA;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.202 ngày 23/10/2025 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.202 ngày 23/10/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CAO BA HUÂN THANH HÓA
- Mã số thuế : 1101870121
- Địa chỉ : 132 Ấp 1, Xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

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 và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị hệ thống máy móc thiết bị đã qua sử dụng tại xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 21/10/2025.

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.





SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- Giá trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh) được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Đối với những công trình xây dựng trên đất cần thẩm định chưa được chứng nhận quyền sở hữu, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng này 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.
- 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, phương pháp chi phí tái tạo.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất	184.318.664.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	49.930.951.062
3	Giá trị máy móc thiết bị	33.784.375.274
Tổng giá trị (VND)		268.033.990.336

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 268.033.990.000 VND

Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tám tỷ không trăm ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi 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.189/25/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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

TU. CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



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

SAIGON PA



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 10 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@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CAO BA HUÂN THANH HÓA
- Mã số thuế : 1101870121
- Địa chỉ : 132 Ấp 1, Xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).
- Giá trị hệ thống máy móc thiết bị đã qua sử dụng tại xã Thanh An, huyện Thanh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thanh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 10/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 21/10/2025.

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 15/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh, bổ sung Bảng giá các loại đất định kỳ 05 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 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.
- 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.
- 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.189/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/10/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ CAO BA HUÂN THANH HÓA;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02180700, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3488 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02180696, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3485 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02180698, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3482 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01056301, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3483 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01056305, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3486 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01056304, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3487 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02180695, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3481 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01056303, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3484 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01056363, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận số VP 3489 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Long An cấp ngày 8/5/2025;
- Giấy phép xây dựng số 1178/GPXD do UBND huyện Thạnh Hóa cấp ngày 02/08/2018.
- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000092 của Công ty TNHH Xây dựng Bảo Kiến An ngày 15/08/2019.
- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000101 của Công ty TNHH Xây dựng Bảo Kiến An ngày 12/09/2019.
- Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng máy móc, thiết bị số 1912/HĐCN/PGLA-BHTT ngày 19/12/2017 giữa Công ty TNHH Chăn nuôi Phú Gia và Công ty TNHH Công nghệ cao Ba Huân Thạnh Hóa.
- Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000067 của Công ty TNHH Phan Gia Hưng ngày 17/01/2020.
- Hóa đơn thương mại số 500838 ngày 09/05/2016
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định gồm các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh).
- Vị trí: Các thửa đất cần thẩm định nằm liền kề nhau hợp thành một thửa đất lớn có vị trí tiếp giáp mặt tiền đường Công Vụ (Đường bê tông rộng khoảng 10m). Cách đường Quốc lộ 62 khoảng 400m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Hình thức sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất
1	Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	26.469	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 10/2063	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Hình thức sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất
2	Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	19.060	Đất nông nghiệp khác	đến ngày 17/05/2068	Sử dụng riêng	Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần
3	Thửa đất số 577, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	50.844	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 10/2063	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất
4	Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	10.000	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 10/2043	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
5	Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	10.000	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 10/2043	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
6	Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	8.278	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 07/2063	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất
7	Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	27.614	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 10/2043	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Hình thức sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất
8	Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)	8.221	Đất nông nghiệp khác	đến tháng 10/2063	Sử dụng riêng	Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất hiện đang có công trình xây dựng là nhà văn phòng, chuồng trại chăn nuôi và các công trình phụ trợ.

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định gồm các thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An.
- Vị trí: Thửa đất căn thẩm định nằm tiếp giáp mặt tiền đường Công Vụ (Đường bê tông rộng khoảng 10m). Cách đường Quốc lộ 62 khoảng 400m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích khu đất: 83.900 m²;
- Mục đích sử dụng đất: Đất nông nghiệp khác;
- Thời hạn sử dụng đất: Đến tháng 10/2033;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất hiện đang có công trình xây dựng là chuồng trại chăn nuôi và các công trình phụ trợ.

3.2.3. Quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất nông nghiệp khác (căn cứ theo quyết định số 12112/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh Long An, về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Thạnh Hóa trên trang thông tin quy hoạch <https://qhviet.com/>).

3.3. Công trình xây dựng trên đất tại các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)

STT	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Hiện trạng
1	Nhà văn phòng	+ Cấu trúc: Nhà 1 trệt + 1 lầu. + Kết cấu: Móng, cột BTCT; vì kèo – xà gỗ thép; tường xây gạch dày 20cm; nền lát gạch ceramic; trần thạch cao; mái lợp ngói; cửa sổ bằng khung nhôm + kính; cửa ra vào bằng kính cường lực. + Diện tích sàn: 448,6m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường một vài chỗ bị bong tróc, ẩm mốc. + Nền sàn một số chỗ bị trầy xước. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.

STT	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Hiện trạng
2	Nhà ăn	✚ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. ✚ Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch cao khoảng 1m; sàn lát gạch ceramic; mái lợp tole. ✚ Diện tích sàn: 224m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Nền sàn đã cũ, một số chỗ bị trầy xước. + Mái có vài nơi bị rỉ sét.
3	Nhà kho	✚ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. ✚ Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch dày 20cm, sơn nước; nền BT; mái lợp tole; cửa sổ bằng khung nhôm + kính, cửa ra vào bằng cửa sắt kéo. ✚ Diện tích sàn: 576m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường một vài chỗ bị bong tróc lớp sơn, ẩm mốc. + Nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
4	Nhà khử trùng số 1	✚ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. ✚ Kết cấu: Móng, cột BTCT; tường xây gạch dày 20cm, có ốp gạch; nền lát gạch; mái lợp tole. ✚ Diện tích sàn: 68,5m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
5	Nhà khử trùng số 2	✚ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. ✚ Kết cấu: Móng, cột BTCT; tường xây gạch dày 20cm, có ốp gạch; nền lát gạch; mái lợp tole. ✚ Diện tích sàn: 148,5m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
6	Trại gà 1-2	✚ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. ✚ Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. ✚ Diện tích sàn: 3108m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.

STT	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Hiện trạng
7	Trại gà 3-4	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 3108m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
8	Trại gà số 5	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 1452m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
9	Trại gà số 6	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 1749,3m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3487 ngày 08/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
10	Nhà kho sấy phân	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch dày 20cm + tole cao đến trần; nền BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 1548,1m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; cột vài chỗ rỉ sét; + Nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở nhiều chỗ.
11	Nhà khử trùng số 3	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 175m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.

STT	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Hiện trạng
12	Nhà ở công nhân 1	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng, cột BTCT; tường xây gạch; nền lát gạch; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 181m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
13	Nhà ở công nhân 2	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng, cột BTCT; tường xây gạch; nền lát gạch; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 203m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
14	Nhà che máy phát điện	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường gạch + khung sắt; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 84m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Khung sắt bị rỉ sét ở một vài chỗ. + Nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
15	Trại gà số 13	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 1936,8m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã qua sử dụng. + Tường một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc. + Nền sàn, mái ở mức trung bình.
16	Trại gà số 14	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 1936,8m² (theo GPXD số 1178/GPXD ngày 02/08/2018).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã qua sử dụng. + Tường một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc. + Nền sàn, mái ở mức trung bình.

STT	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Hiện trạng
17	Trại 1, 2	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 3940m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3481 cấp ngày 05/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
18	Trại 3, 4	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 3940m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3481 cấp ngày 05/05/2025)..	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.
19	Trại 5, 6	+ Cấu trúc: Nhà 1 tầng. + Kết cấu: Móng BTCT; cột kèo thép; tường xây gạch; sàn BT; mái lợp tole. + Diện tích sàn: 3940m² (theo GCN có số vào sổ cấp GCN VP 3481 cấp ngày 05/05/2025).	Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: + Ngoại tổng thể công trình đã sử dụng. + Tường đã cũ, một số chỗ bị bong tróc, ẩm mốc; nền sàn đã cũ. + Mái bị rỉ sét ở một vài chỗ.

3.4. Hệ thống máy móc thiết bị đã qua sử dụng

3.4.1. Hệ thống máy móc thiết bị nhập khẩu 5 chuồng, loại 32 lồng

- Năm sản xuất: 2015.
- Năm sử dụng: 2015.
- Hiệu: Kukutlusan.
- Xuất xứ: Thổ Nhĩ Kỳ
- Hệ thống lồng:
 - + Kích thước lồng (DxRxC): 246x162,5x82,5cm
 - + Chất liệu: Sắt mạ kẽm, phủ lớp sơn
 - + Thiết kế 2 cửa trượt ở mỗi bên lồng
 - + Mỗi trại có 4 dãy, mỗi dãy có 3 tầng, mỗi tầng có 32 lồng. Kích thước tiêu chuẩn cho 28.800 con gà thịt/chuồng.
- Hệ thống uống nước: Hoạt động bằng 12 núm vú bằng thép không gỉ trong mỗi lồng, các núm vú có thể lật 360 độ. Dòng uống bao gồm 2 đường uống, mỗi đường 6 núm, 2 bộ điều chỉnh áp lực núm.
- Hệ thống chứa, cấp thức ăn:
 - + Bồn chứa thức ăn 12 tấn, hiệu Simeza, làm bằng kim loại tấm tôn mạ kẽm đạt tiêu chuẩn AFNOR.
 - + Chân bồn được gia cố bằng thép mạ kẽm, có lắp đặt cân điện tử, đo trọng lượng thức ăn.
 - + Hệ thống phân phối thức ăn các lồng bằng đường ống làm bằng sắt mạ kẽm, đường kính 40mm. Hoạt động bằng motor điện 1Hp, 12 motor/chuồng.

- Hệ thống xử lý phân chuồng:
 - + Phân được xử lý bởi các băng tải nhựa dưới ngăn kéo.
 - + Hệ thống băng tải xử lý phân chuồng và vận chuyển gà thịt ra khỏi chuồng.
 - + Kích thước băng tải: Rộng 162,5cm, dày 1mm, hoạt động bằng 12 motor 1Hp.
 - + Hệ thống băng tải vận chuyển xử lý phân ngoài chuồng, khổ 800mm, motor 8Hp.
- Hệ thống làm mát và thông gió:
 - + Bộ quạt hút 50EM, công suất 1,5Hp, tổng cộng 18 cái.
 - + Kích cỡ quạt 50cm, 6 cánh, cánh inox.
 - + Bộ khung đặt tấm giấy làm mát kích thước 9,6m + 13,2m + 13,2m.
 - + Tấm giấy làm mát 1,8m x 15m dày 0,3m.
 - + Tủ điện điều khiển.
- Hệ thống điều khiển:
 - + Hệ thống phân phối thức ăn.
 - + Augers (hệ thống truyền tải thức ăn).
 - + Hệ thống xử lý phân.
 - + Hệ thống loại bỏ gà thịt.
 - + Hệ thống Colling & Ventilation.
 - + Hệ thống thuốc.
 - + Hệ thống chiếu sáng và cấp.
- **Hiện trạng:** Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, hệ thống máy móc thiết bị đang sử dụng, hình thức tổng thể cũ, nhiều chỗ bị rỉ sét, bong tróc sơn.

3.4.2. Hệ thống máy móc thiết bị nhập khẩu 7 chuồng, loại 40 lồng

- Năm sản xuất: 2016.
- Năm sử dụng: 2016.
- Hiệu: Kukutlusan.
- Xuất xứ: Thổ Nhĩ Kỳ
- Hệ thống lồng:
 - + Kích thước lồng (DxRxC): 246x162,5x82,5cm
 - + Chất liệu: Sắt mạ kẽm, phủ lớp sơn
 - + Thiết kế 2 cửa trượt ở mỗi bên lồng
 - + Mỗi trại có 4 dãy, mỗi dãy có 3 tầng, mỗi tầng có 40 lồng. Kích thước tiêu chuẩn cho 36.000 con gà thịt/chuồng.
- Hệ thống uống nước: Hoạt động bằng 12 núm vú bằng thép không gỉ trong mỗi lồng, các núm vú có thể lật 360 độ. Dòng uống bao gồm 2 đường uống, mỗi đường 6 núm, 2 bộ điều chỉnh áp lực núm.
- Hệ thống chứa, cấp thức ăn:
 - + Bồn chứa thức ăn 12 tấn, hiệu Simeza, làm bằng kim loại tấm tôn mạ kẽm đạt tiêu chuẩn AFNOR.
 - + Chân bồn được gia cố bằng thép mạ kẽm, có lắp đặt cân điện tử, đo trọng lượng thức ăn.
 - + Hệ thống phân phối thức ăn các lồng bằng đường ống làm bằng sắt mạ kẽm, đường kính 40mm. Hoạt động bằng motor điện 1Hp, 12 motor/chuồng.
- Hệ thống xử lý phân chuồng:
 - + Phân được xử lý bởi các băng tải nhựa dưới ngăn kéo.
 - + Hệ thống băng tải xử lý phân chuồng và vận chuyển gà thịt ra khỏi chuồng.
 - + Kích thước băng tải: Rộng 162,5cm, dày 1mm, hoạt động bằng 12 motor 1Hp.
 - + Hệ thống băng tải vận chuyển xử lý phân ngoài chuồng, khổ 800mm, motor 8Hp.

- Hệ thống làm mát và thông gió:
 - + Bộ quạt hút 50EM, công suất 1,5Hp, tổng cổng 22 cái.
 - + Kích cỡ quạt 50cm, 6 cánh, cánh inox.
 - + Bộ khung đặt tấm giấy làm mát kích thước 9,6m + 13,2m + 13,2m.
 - + Tấm giấy làm mát 1,8m x 15m dày 0,3m.
 - + Tủ điện điều khiển.
- Hệ thống điều khiển:
 - + Hệ thống phân phối thức ăn.
 - + Augers (hệ thống truyền tải thức ăn).
 - + Hệ thống xử lý phân.
 - + Hệ thống loại bỏ gà thịt.
 - + Hệ thống Colling & Ventilation.
 - + Hệ thống thuốc.
 - + Hệ thống chiếu sáng và cấp.
- **Hiện trạng:** Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, hệ thống máy móc thiết bị đang sử dụng; hình thức tổng thể cũ, nhiều chỗ bị rỉ sét, bong tróc sơn.

3.4.3. Hệ thống máy móc thiết bị chuồng trại gà thịt thương phẩm tại trại gà số 13 và 14

- Năm sản xuất: 2020.
- Xuất xứ: Việt Nam.
- Số lượng: 02 chuồng.
- Bao gồm các hệ thống như: hệ thống chuồng lạnh, hệ thống máng uống tự động, hệ thống máng ăn tự động & silo và bộ sưởi cho gà con, bộ điều khiển hệ thống màn che dàn làm mát.
- Hệ thống chuồng lạnh bao gồm:
 - + Hệ thống chuồng lạnh: Quạt hút gió 50', mô tơ 1,5 HP; tấm làm mát 15 x 60 x 180 cm và tấm chia nước; hệ thống dẫn nước cho tấm làm mát.
 - + Hệ thống bạt hông: Bạt hông PVC 0,4m dày 0,25mm; Bạt hông PVC 0,3m dày 0,25mm; tời kéo cáp 1400 Pounds; Ống kẽm 21mm DÂY 1.6ly, ròng rọc, cáp 5ly và thiết bị kèm theo; cáp dọc hông đỡ bạt tránh chạm vào lưới kẽm khi kéo bạt.
 - + Hệ thống điện: Tủ điều khiển quạt; tủ điều khiển máng ăn và mô tơ bơm và tự động toàn trại; dây điện kết nối quạt – bơm – máng ăn tủ điện và thiết bị lắp đặt kèm theo, hệ thống chiếu sáng và cấp điện 4 line; bộ hệ thống điều khiển; bộ hệ thống màn che dàn làm mát; bộ ống dẫn nước chính đầu chuồng; bộ hệ thống che tấm làm mát và 2 mọt hộp số.
- Hệ thống máng uống tự động (Nipple 14 x 120m, 6 line) bao gồm:
 - + Bộ ống dẫn nước chính đầu chuồng.
 - + Ống nước vuông, ống kẽm 27mm và bộ treo.
 - + Núm uống và tát nước.
 - + Bộ giảm áp nước.
 - + Tời kéo cáp trần.
 - + Bộ pha thuốc tự động D25RE2 0,2-2%.
- Máng ăn tự động & Silo và bộ sưởi cho gà con bao gồm:
 - + Khay ăn gà con
 - + Bộ sưởi gas
 - + Hệ thống máng ăn tự động
 - + Silo và Flex Flo đặt đầu chuồng cung cấp cám 13 tấn.
- 02 Bộ điều khiển hệ thống màn che dàn làm mát.
- **Hiện trạng:** Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, hệ thống máy móc thiết bị vẫn còn đang hoạt động; hình thức tổng thể bên ngoài ở mức khá, một số chỗ bị rỉ sét, trầy xước.

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 ít đối với đối tượng tài sản là đất nông nghiệp có quy mô diện tích lớn.
- Đối với các tài sản thẩm định giá là các máy móc, thiết bị chuyên dụng phục vụ chăn nuôi gà quy mô công nghiệp, Saigon PA nhận định đây là tài sản đặc thù rất ít giao dịch trên thị trường.
- 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 thưa thớt; hoạt động chủ yếu hoạt động sản xuất nông nghiệp; thu nhập bình quân đầu người trung bình.
- 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 trị quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh) được ước tính trong điều kiện hợp thửa.
- Đối với những công trình xây dựng trên đất cần thẩm định chưa được chứng nhận quyền sở hữu, Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng này trong điều kiện giá định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.
- 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.
 - + 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. Giá trị quyền sử dụng đất

6.2.1.1. Đơn giá quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh) liền kề nhau hợp thành một khối thống nhất có tổng diện tích 160.486 m², tiếp giáp Đường Công vụ. Để đánh giá đầy đủ lợi thế của các thửa đất thẩm định, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp thửa.

❖ 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 tháng 04/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 05/2025
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	Nông nghiệp khác	ONT+HNK+LUK	CLN+LUA	HNK
5	Vị trí	Đường Công Vụ (đường rộng khoảng 10m), xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)	Hẻm 4m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hẻm 5m đường Quốc Lộ 62, xã Tân Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hẻm 4-5m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)
6	Quy mô diện tích	160486,00m ²	22651,0m ²	11929,0m ²	10000,0m ²

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường trải đá
8	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
9	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
10	Giá rao bán (VND)		24.900.000.000	14.000.000.000	9.000.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		19.920.000.000	11.200.000.000	8.271.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà 1 tầng	Nhà tạm
14	Diện tích sàn sử dụng		0,0	100,0	0,0
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	414.720.000	0
16	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		141.246.720	39.101.535	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		873.000	901.000	827.000
18	Thông tin tham chiếu		Lê Thành 0909787100	Anh Tuấn 0903075754	Anh Thành 0906058201

❖ **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)		873.000	901.000	827.000
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		873.000	901.000	827.000
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		873.000	901.000	827.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường Công Vụ (đường rộng khoảng 10m), xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)	Hèm 4m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hèm 5m đường Quốc Lộ 62, xã Tân Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hèm 4-5m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		43.650	45.050	41.350
	Giá trị sau điều chỉnh		916.650	946.050	868.350
4	Quy mô diện tích	160486m ²	22651m ²	11929m ²	10000m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,69%	-21,22%	-21,50%
	Mức điều chỉnh		-171.894	-191.192	-177.805
	Giá trị sau điều chỉnh		744.756	754.858	690.545
5	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường trải đá
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	2,00%
	Mức điều chỉnh		-17.460	-18.020	16.540
	Giá trị sau điều chỉnh		727.296	736.838	707.085
6	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		727.296	736.838	707.085
7	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		727.296	736.838	707.085
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		727.296	736.838	707.085
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		723.740		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0%	2%	-2%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		724.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		233.004	254.262	235.695
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 19,7%	2,0% - 21,2%	2,0% - 21,5%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-145.704	-164.162	-119.915

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 với tài sản cần thẩm định.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường Công Vụ (đường rộng khoảng 10m). Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều tiếp giáp hẻm rộng khoảng 4-5m thông ra Quốc Lộ 62 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 160.486 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 22.651 m²; 11.929 m²; 10.000 m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 19,69%; 21,22%; 21,5% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 tiếp giáp đường nhựa lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường trải đá kém lợi thế hơn 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 thấp hơn tài sản so sánh 1; 2 khoảng 2% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **724.000 VND/m²**.

6.2.1.2. Đơn giá quyền sử dụng đất tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)

❖ **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 tháng 04/2025	Rao bán tháng 09/2025	Rao bán tháng 05/2025
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	Nông nghiệp khác	ONT+HNK+LUK	CLN+LUA	HNK

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Đường Công Vụ (đường rộng khoảng 10m), xã Thanh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)	Hèm 4m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hèm 5m đường Quốc Lộ 62, xã Tân Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hèm 4-5m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)
6	Quy mô diện tích	83900,0m2	22651,0m2	11929,0m2	10000,0m2
7	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường trải đá
8	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
9	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
10	Giá rao bán (VND)		24.900.000.000	14.000.000.000	9.000.000.000
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
12	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		19.920.000.000	11.200.000.000	8.271.000.000
13	Kết cấu công trình xây dựng		Đất trống	Nhà 1 tầng	Nhà tạm
14	Diện tích sàn sử dụng		0,0	100,0	0,0
15	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	414.720.000	0
16	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		141.246.720	39.101.535	0
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		873.000	901.000	827.000
18	Thông tin tham chiếu		Lê Thành 0909787100	Anh Tuấn 0903075754	Anh Thành 0906058201

❖ **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)		873.000	901.000	827.000
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
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		873.000	901.000	827.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		873.000	901.000	827.000
3	Vị trí	Đường Công Vụ (đường rộng khoảng 10m), xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)	Hẻm 4m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hẻm 5m đường Quốc Lộ 62, xã Tân Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)	Hẻm 4-5m đường Quốc Lộ 62, xã Thủy Đông, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Tân Tây, Tỉnh Tây Ninh)
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		5,00%	5,00%	5,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		43.650	45.050	41.350
	Giá trị sau điều chỉnh		916.650	946.050	868.350
4	Quy mô diện tích	83900,00m ²	22651,0m ²	11929,0m ²	10000,0m ²
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-9,42%	-11,07%	-11,37%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-82.237	-99.741	-94.030
	Giá trị sau điều chỉnh		834.413	846.309	774.320
5	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường trải đá
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-2,00%	-2,00%	2,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-17.460	-18.020	16.540
	Giá trị sau điều chỉnh		816.953	828.289	790.860

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Hình dáng	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		816.953	828.289	790.860
7	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		816.953	828.289	790.860
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		816.953	828.289	790.860
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		812.034		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	2%	-3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		812.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		143.347	162.811	151.920
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 9,4%	2,0% - 11,1%	2,0% - 11,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-56.047	-72.711	-36.140

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 với tài sản cần thẩm định.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường Công Vụ (đường rộng khoảng 10m). Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 đều tiếp giáp hẻm rộng khoảng 4-5m thông ra Quốc Lộ 62 kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 83.900 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 22.651 m²; 11.929 m²; 10.000 m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn các tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 9,42%; 11,07%; 11,37% về yếu tố quy mô diện tích.

- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2 tiếp giáp đường nhựa lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 3 tiếp giáp đường trải đá kém lợi thế hơn 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 tài sản so sánh 1; 2 khoảng 2% và cao hơn tài sản so sánh 3 khoảng 2% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

❖ **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 **812.000 VND/m²**.

6.2.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất:

- Saigon PA xác định giá trị quyền sử dụng đất theo bảng như sau:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất			
1.1	Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	26.469	724.000	19.163.556.000
1.2	Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	19.060	724.000	13.799.440.000
1.3	Thửa đất số 577, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	50.844	724.000	36.811.056.000
1.4	Thửa đất số 146, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	10.000	724.000	7.240.000.000
1.5	Thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	10.000	724.000	7.240.000.000
1.6	Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	8.278	724.000	5.993.272.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1.7	Thửa đất số 182, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	27.614	724.000	19.992.536.000
1.8	Thửa đất số 159, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	8.221	724.000	5.952.004.000
1.9	Thửa đất số 576, tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, Tỉnh Tây Ninh)	83.900	812.000	68.126.800.000
Tổng giá trị (VND)				184.318.664.000

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất tại các thửa đất số 130, 161, 577, 146, 163, 141, 182, 159, cùng tờ bản đồ số 25, xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An (nay là xã Thạnh Hóa, tỉnh Tây Ninh)

6.2.2.1. Bảng đánh giá chất lượng còn lại của các hạng mục công trình

PHẦN KẾT CẤU CHÍNH															TỔNG TỶ LỆ KẾT CẤU CHÍNH	CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI (%)
STT	TÊN TÀI SẢN	Móng		Khung cột		Tường/ Vách		Nền sàn		Kết cấu đỡ mái			Mái		$(15) = (3) + (5) + (7) + (9) + (11) + (13)$	$(16) = [(3 \times 4) + (5 \times 6) + (7 \times 8) + (9 \times 10) + (11 \times 12) + (13 \times 14)] / (15)$
		Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại					
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	Nhà văn phòng	10%	58%	0%	0%	18%	58%	13%	54%	6%	55%	10%	55%	57%	56,25%	
2	Nhà ăn	10%	50%	0%	0%	0%	0%	5%	47%	9%	48%	17%	49%	41%	48,78%	
3	Nhà kho	9%	49%	5%	47%	15%	47%	15%	47%	4%	47%	4%	47%	52%	47,35%	
4	Nhà khử trùng số 1	10%	50%	0%	0%	18%	48%	5%	48%	9%	48%	17%	48%	59%	48,34%	
5	Nhà khử trùng số 2	10%	50%	0%	0%	18%	48%	5%	48%	9%	48%	17%	48%	59%	48,34%	
6	Trại gà số 1-2	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	52%	46,27%	
7	Trại gà số 3-4	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	52%	46,27%	
8	Trại gà số 5	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	52%	46,27%	
9	Trại gà số 6	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	52%	46,27%	
10	Nhà kho sấy phần	9%	49%	5%	49%	15%	47%	15%	47%	4%	47%	4%	47%	52%	47,54%	
11	Nhà khử trùng số 3	10%	50%	0%	0%	18%	48%	5%	48%	9%	48%	17%	48%	59%	48,34%	

PHẦN KẾT CẤU CHÍNH

PHẦN KẾT CẤU CHÍNH														TỔNG TỶ LỆ KẾT CẤU CHÍNH	CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI (%)
STT	TÊN TÀI SẢN	Móng		Khung cột		Tường/ Vách		Nền sàn		Kết cấu đỡ mái		Mái		$(16) = \frac{[(3 \times 4) + (5 \times 6) + (7 \times 8) + (9 \times 10) + (11 \times 12) + (13 \times 14)]}{(15)}$	
		Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại	Tỷ lệ của kết cấu chính	Tỷ lệ phần trăm còn lại						
12	Nhà ở công nhân 1	10%	51%	0%	0%	18%	49%	5%	50%	9%	51%	17%	50%	50,02%	
13	Nhà ở công nhân 2	10%	51%	0%	0%	18%	49%	5%	50%	9%	51%	17%	50%	50,02%	
14	Nhà che mái phát điện	9%	48%	5%	47%	15%	47%	15%	46%	4%	46%	4%	46%	46,73%	
15	Trang trại gà 13	9%	70%	5%	70%	15%	68%	15%	69%	4%	69%	4%	69%	68,98%	
16	Trang trại gà 14	9%	70%	5%	70%	15%	68%	15%	69%	4%	69%	4%	69%	68,98%	
17	Trại 1, 2	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	46,27%	
18	Trại 3, 4	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	46,27%	
19	Trại 5, 6	9%	49%	5%	48%	15%	45%	15%	46%	4%	45%	4%	45%	46,27%	

6.2.2.2. 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 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	Nhà văn phòng	448,6	56,25%	6.765.000	1.707.063.188
2	Nhà ăn	224,0	48,78%	3.871.000	422.973.331
3	Nhà kho	576,0	47,35%	3.427.000	934.666.272
4	Nhà khử trùng số 1	68,5	48,34%	3.794.000	125.630.343
5	Nhà khử trùng số 2	148,5	48,34%	3.794.000	272.351.911
6	Trại gà 1-2	3108,0	46,27%	3.427.000	4.928.271.373
7	Trại gà 3-4	3108,0	46,27%	3.427.000	4.928.271.373
8	Trại gà số 5	1452,0	46,27%	3.427.000	2.302.397.051
9	Trại gà số 6	1749,3	46,27%	3.427.000	2.773.817.604
10	Nhà kho sấy phân	1548,1	47,54%	3.427.000	2.522.158.018
11	Nhà khử trùng số 3	174,72	48,34%	3.794.000	320.439.905
12	Nhà ở công nhân 1	180,9	50,02%	3.512.000	317.787.464
13	Nhà ở công nhân 2	202,5	50,02%	3.512.000	355.732.236
14	Nhà che máy phát điện	84,0	46,73%	3.051.000	119.761.513
15	Trang trại gà 13 (Trại H1)	1936,8	68,98%	3.427.000	4.578.487.901
16	Trang trại gà 14 (Trại H2)	1936,8	68,98%	3.427.000	4.578.487.901
17	Trại 1, 2	3940,0	46,27%	3.427.000	6.247.551.226
18	Trại 3, 4	3940,0	46,27%	3.427.000	6.247.551.226
19	Trại 5, 6	3940,0	46,27%	3.427.000	6.247.551.226
Tổng giá trị (VND)					49.930.951.062

- 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 UBND tỉnh Long An 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.

6.2.3. Giá trị hệ thống máy móc thiết bị đã qua sử dụng

- 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 không có giao dịch phổ biến trên thị trường. Do đó, 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. Vì vậy, Saigon PA đề xuất sử dụng phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản. Qua đó, giá trị tài sản được xác định dựa vào hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (hợp đồng, hóa đơn,...) đã được đối chiếu, phân tích, điều chỉnh một cách phù hợp với thời điểm thẩm định giá và tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản.
- Tài sản thẩm định được xác định theo công thức sau:

Giá trị của tài sản thẩm định = Số lượng (chuồng) x Đơn giá (VND/chuồng) x Tỷ lệ CLCL (%)

Stt	Hạng mục	Số lượng (Chuồng)	Đơn giá (VND/chuồng)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Hệ thống thiết bị nhập khẩu 32 lồng	5	6.038.027.134	36%	10.868.448.841
2	Hệ thống thiết bị nhập khẩu 40 lồng	7	7.547.533.917	38%	20.076.440.220
3	Hệ thống máy móc thiết bị chuồng trại gà thịt thương phẩm tại trại gà số 13 và 14	2	2.087.857.509	68%	2.839.486.212
Tổng giá trị (VND)					33.784.375.274

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VND)
1	Giá trị quyền sử dụng đất	184.318.664.000
2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	49.930.951.062
3	Giá trị máy móc thiết bị	33.784.375.274
Tổng giá trị (VND)		268.033.990.336

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 268.033.990.000 VND.

Bảng chữ: Hai trăm sáu mươi tám tỷ không trăm ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi 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.189/25/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 giá trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Giá trị tài sản được ước tính trong điều kiện hợp thửa. Việc tách riêng từng thửa có thể làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả 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.

CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

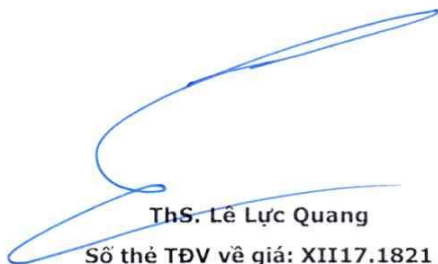
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CHỦ TỊCH HĐTV Kiểm GIÁM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐTV



Nguyễn Hữu Nam



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



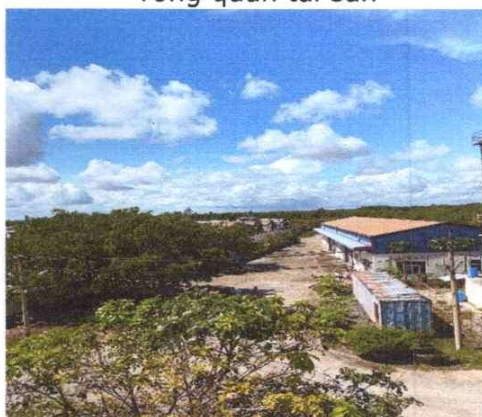
Đường Công Vụ



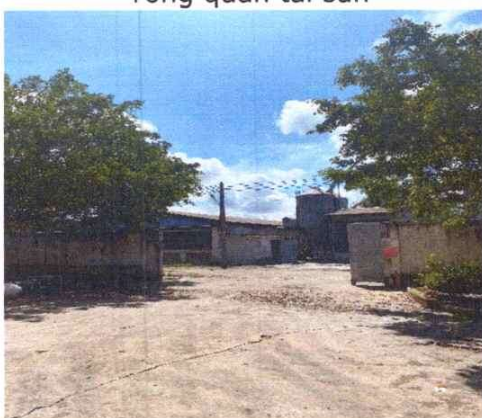
Tổng quan tài sản



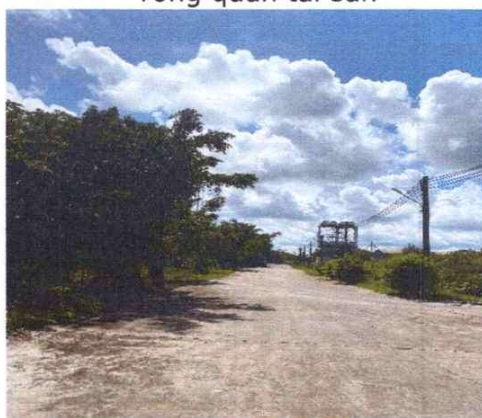
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



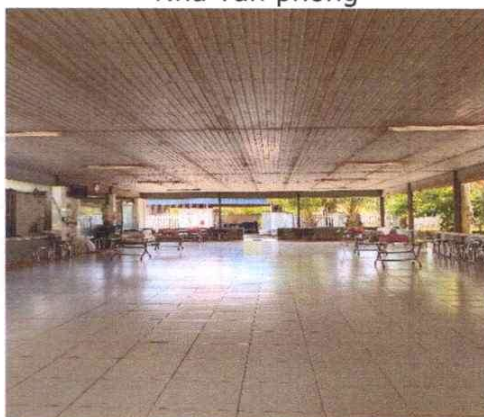
Nhà văn phòng



Nhà văn phòng



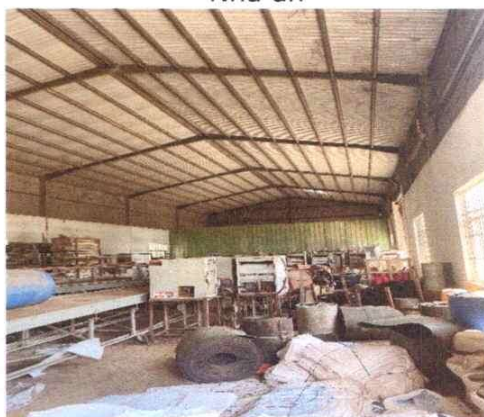
Nhà ăn



Nhà ăn



Nhà kho



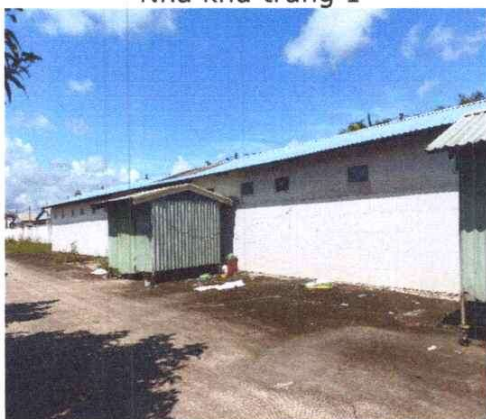
Nhà kho



Nhà khử trùng 1



Nhà khử trùng 1



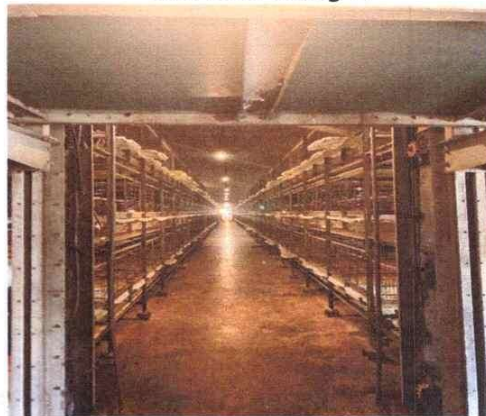
Nhà khử trùng 2



Nhà khử trùng 2



Trại gà 1-2



Trại gà 1-2



Trại gà 3-4



Trại gà 3-4



Trại gà số 5 và số 6



Trại gà số 5 và số 6



Nhà kho sấy phân



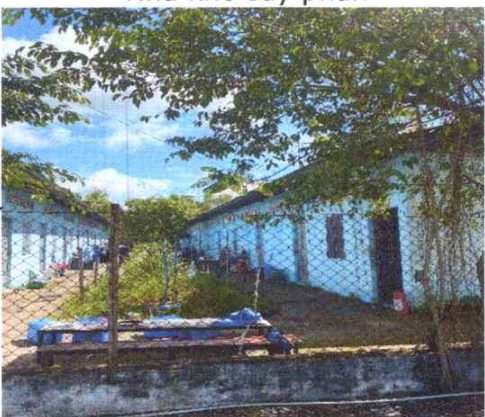
Nhà kho sấy phân



Nhà kho sấy phân



Nhà khử trùng số 3



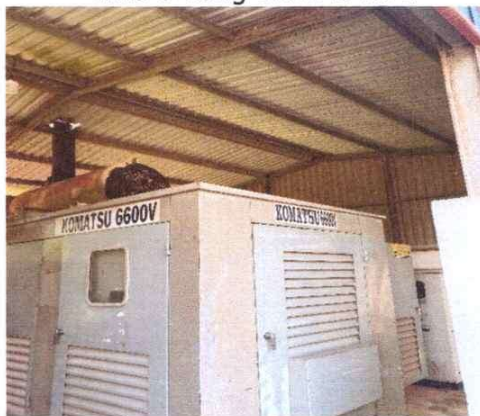
Nhà ở công nhân 1 và 2



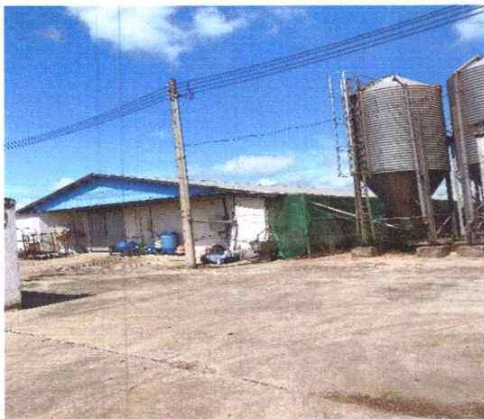
Nhà ở công nhân 1 và 2



Nhà che máy phát điện



Nhà che máy phát điện



Trại gà số 13 và 14



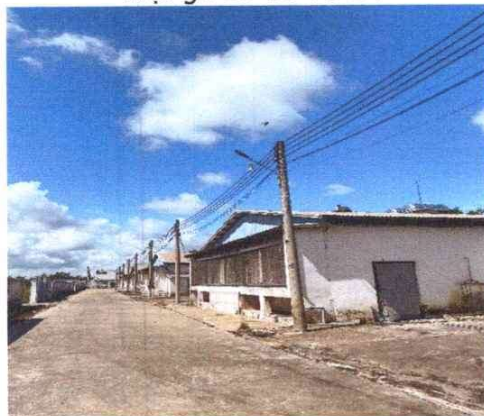
Trại gà số 13 và 14



Trại gà số 13 và 14



Trại gà số 13 và 14



Trại 1, 2, 3, 4, 5, 6



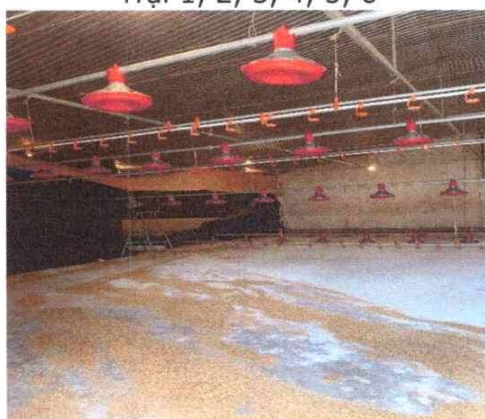
Trại 1, 2, 3, 4, 5, 6



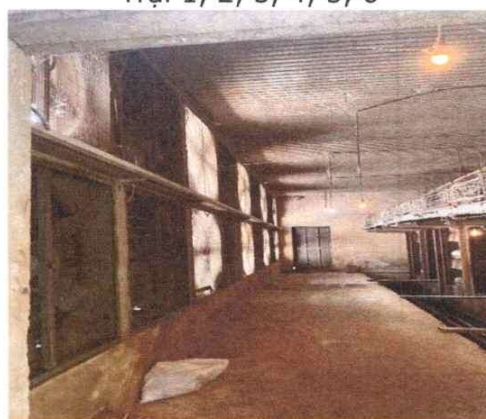
Trại 1, 2, 3, 4, 5, 6



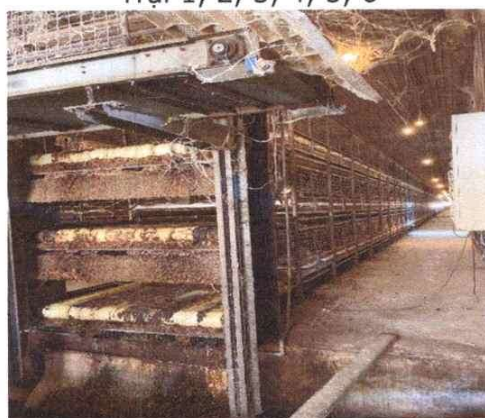
Trại 1, 2, 3, 4, 5, 6



Trại 1, 2, 3, 4, 5, 6



Trại 1, 2, 3, 4, 5, 6



Hệ thống chuồng



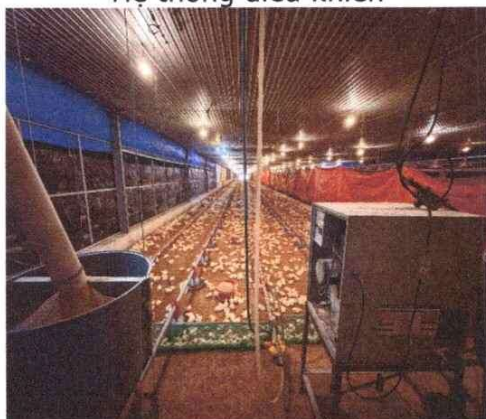
Hệ thống cấp nước và thức ăn



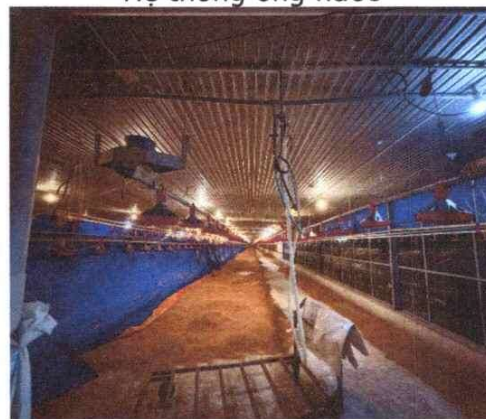
Hệ thống điều khiển



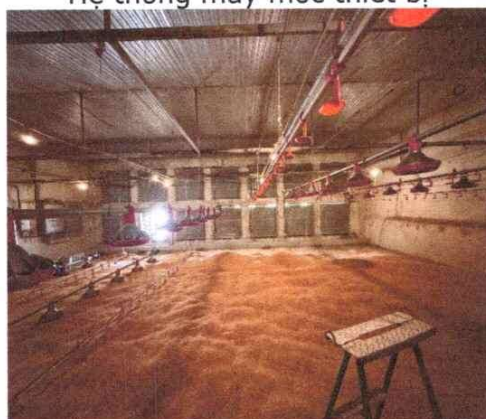
Hệ thống ống nước



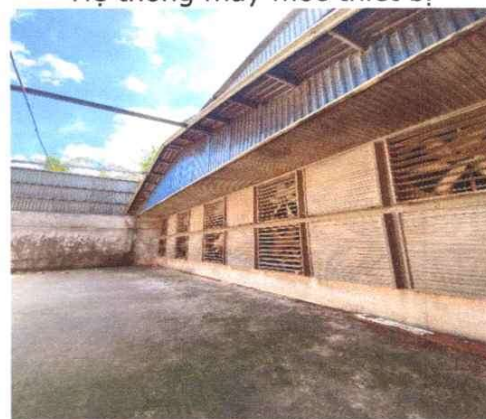
Hệ thống máy móc thiết bị



Hệ thống máy móc thiết bị



Hệ thống máy móc thiết bị



Hệ thống máy móc thiết bị

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Thạnh An, huyện Thạnh Hóa, tỉnh Long An).

