

- ☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.213 (**Số hợp đồng:** A.236/25/SaigonPA/HĐ)
- ☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** **Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Minh Anh**
- ☸ **Địa chỉ:** Số 439, TBD 25, đường số 5 (Hải Sơn - Tân Đô), KCN Tân Đô, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.
- ☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất
- ☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 113/9 Ao Đồi, Khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh
- ☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 02/12/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH ANH

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.236/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH ANH;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.213 ngày 02/12/2025 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.213 ngày 02/12/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH ANH
- Địa chỉ: Số 439, TBD 25, Đường số 5 (Hải Sơn - Tân Đô), KCN Tân Đô, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh.
- Mã số thuế: 0304486864
- Đại diện: Bà Đinh Thị Trúc Quỳnh Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN: Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ: Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận 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 104, 550, tờ bản đồ số 1, địa chỉ 113/9 Ao Đồi, Khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trị Đông, Tp. Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 27/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Định giá lại tài sản bảo đảm.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị ngang bằng.

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.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Giá đất của tài sản thẩm định được ước tính theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.236/25/SaigonPA/HĐ phản ánh được mức giá hợp lý, các lợi thế và bất lợi của tài sản, các lợi ích tương ứng của các bên sử dụng kết quả thẩm định giá.



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.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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

- 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 104, tờ bản đồ số 01, địa chỉ số: 113/9 Ao Đồi, KP6, Phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM (nay là phường Bình Trị Đông, Tp. HCM)			113.086.892.560
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	9501,4	10.786.000	102.482.100.400
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			
1.2.1	Nhà xưởng A	2700,0		5.302.396.080
1.2.2	Nhà xưởng B	2700,0		5.302.396.080
2	Thửa đất số 550, tờ bản đồ số 1 (TL-2005), địa chỉ số: 113/9 Ao Đồi, phường Bình trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM (nay là phường Bình Trị Đông, Tp. HCM)			56.915.703.671
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất	4848,1	10.786.000	52.291.606.600
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	874,9		4.624.097.071
Tổng giá trị (VND)				170.002.596.231

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 170.003.000.000 VND.

Bằng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ không trăm lẻ ba triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.236/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

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

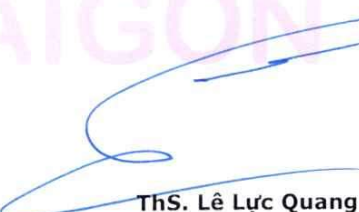
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TU. CT HĐQT kiêm Giám Đốc

P. Chủ tịch HĐQT


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

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 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.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 SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH ANH
- Địa chỉ: Số 439, TBD 25, Đường số 5 (Hải Sơn - Tân Đô), KCN Tân Đô, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh.
- Mã số thuế: 0304486864
- Đại diện : Bà Đinh Thị Trúc Quỳnh Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

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 104, 550, tờ bản đồ số 1, địa chỉ 113/9 Ao Đồi, Khu phố 6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Trị Đông, Tp. Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Định giá lại tài sản bảo đảm.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 27/11/2025.

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 số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định 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 hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm 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 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm 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, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- 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;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 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 01/01/2025;
- 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 TP 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.

- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:** Trong quá trình khảo sát thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của người đại diện khách hàng, tổ thẩm định Saigon PA ghi nhận tính hiện hữu của tài sản, các đặc điểm về kết cấu chính, hiện trạng bên ngoài của tài sản. Do hạn chế về khả năng tiếp cận (không vào được bên trong tài sản), tổ thẩm định đánh giá hiện trạng tài sản dựa trên hình ảnh mà Saigon PA thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.

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	45	55	4,95
Khung, cột	13	50	50	6,5
Tường	7	55	45	3,15
Nền,sàn	12	50	50	6
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	10	52	48	4,8
Tổng cộng	60			29,81
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				49,68%

- **Nhà xưởng B**
 - Quy mô/Số tầng: 1
 - Tổng diện tích sàn xây dựng theo GCN là: 2.700m².
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung kèo thép, nền sàn xi măng, mái tôn.
 - Hiện trạng: đang dùng làm nhà kho.
 - Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, công trình đã sử dụng trong thời gian dài.
 - + Tường gạch đã xuống cấp, bong tróc lớp sơn bảo vệ, thấm nước một số điểm.
 - + Nền sàn xi măng đã xuống cấp, trầy xước, lớp trác bảo vệ bị bong tróc nhiều.
 - + Mái tôn đã gỉ sét, xuống cấp theo thời gian.
- **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	45	55	4,95
Khung, cột	13	50	50	6,5
Tường	7	55	45	3,15
Nền,sàn	12	50	50	6
Kết cấu đỡ mái	9	51	49	4,41
Mái	10	52	48	4,8
Tổng cộng	60			29,81
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				49,68%

3.1.4. Quy hoạch

- Căn cứ Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 06/09/2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị trên trang <https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn/>.

3.2. Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất 550, tờ bản đồ 01 (TL-2005), địa chỉ 113/9 Ao Đồi, KP6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 550, tờ bản đồ 01 (TL-2005), địa chỉ 113/9 Ao Đồi, KP6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp liền kề với thửa đất 104, hợp thành khối thống nhất, có hai mặt tiếp giáp hẻm đường Ao Đồi, đường nhựa có chiều rộng mặt cắt đường khoảng 6 – 8m, cách mặt tiền đường khoảng 100m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 4.848,1 m².
- Mặt tiền: khoảng 7m.
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng: đến năm 2056.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: văn phòng, nhà xưởng/kho.

3.2.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất gồm nhà 1 văn phòng (đúng với hiện trạng được cấp trong GCN) và một số nhà xưởng/kho (chưa được công nhận trên GCN). Đặc điểm của nhà văn phòng như sau:
 - Quy mô/Số tầng: 2
 - Tổng diện tích sàn xây dựng theo GCN là: 874,9m².
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch sơn nước + ốp gạch men + giấy dán tường, khung BTCT, nền sàn gạch men, mái ngói.
 - Hiện trạng: đang dùng làm nhà văn phòng.
 - Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình – khá.
 - + Tường gạch sơn nước + ốp gạch + giấy dán tường có dấu hiệu xuống cấp, bong tróc lớp trát bảo vệ một số điểm.
 - + Nền sàn gạch men đã xuống cấp, trầy xước lớp men nhiều.
 - + Mái ngói đã có dấu hiệu xuống cấp theo thời gian.
- **Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:** Trong quá trình khảo sát thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của người đại diện khách hàng, tổ thẩm định Saigon PA ghi nhận tình hiện hữu của tài sản, các đặc điểm về kết cấu chính, hiện trạng bên ngoài của tài sản. Do hạn chế về khả năng tiếp cận (không vào được bên trong tài sản), tổ thẩm định đánh giá hiện trạng tài sản dựa trên hình ảnh mà Saigon PA thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	26	74	7,36
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	31	69	11,04
Nền,sàn	15	31	69	10,35
Kết cấu đỡ mái	4	36	64	2,56
Mái	11	36	64	7,04
Tổng cộng	56			38,35
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				68,48%

- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quyết định 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 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.236/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ MINH ANH;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC807986, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02909 được UBND quận Bình Tân cấp ngày 06 tháng 12 năm 2010;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC866680, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT05098 được Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp ngày 21 tháng 01 năm 2011;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất 104, tờ bản đồ 01, địa chỉ 113/9 Ao Đồi, KP6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 104, tờ bản đồ 01, địa chỉ 113/9 Ao Đồi, KP6, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp liền kề với thửa đất 550, hợp thành khối thống nhất, có hai mặt tiếp giáp hẻm đường Ao Đồi, đường nhựa có chiều rộng mặt cắt đường khoảng 6 – 8m, cách mặt tiền đường khoảng 100m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 9.501,4 m².
- Mặt tiền: khoảng 7m .
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 23/01/2056.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dạng lô đất: tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: nhà xưởng/kho.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong GCN, gồm 2 nhà xưởng:
 - **Nhà xưởng A**
 - Quy mô/Số tầng: 1
 - Tổng diện tích sàn xây dựng theo GCN là: 2.700 m².
 - Kết cấu xây dựng: Tường gạch, khung kèo thép, nền sàn xi măng, mái tôn.
 - Hiện trạng: đang dùng làm nhà kho.
 - Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, công trình đã sử dụng trong thời gian dài.
 - + Tường gạch đã xuống cấp, bong tróc lớp sơn bảo vệ, thấm nước một số điểm.
 - + Nền sàn xi măng đã xuống cấp, trầy xước, lớp trát bảo vệ bị bong tróc nhiều.
 - + Mái tôn đã gỉ sét, xuống cấp theo thời gian.

3.2.4. Quy hoạch

- Căn cứ Quyết định số 3788/QĐ-UBND ngày 06/09/2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh đô thị trên trang <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 khan hiếm giao dịch tài sản tương đồng với tài sản cần thẩm định giá về yếu tố quy hoạch sử dụng đất.
- 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 tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; có hoạt động kinh doanh mua bán; thu nhập bình quân đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông hoàn thiện; có hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông; dân trí cao; an ninh xã hội 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.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Giá đất của tài sản thẩm định được ước tính theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.../24/SaigonPA/HĐ phản ánh được mức giá hợp lý, các lợi thế và bất lợi của tài sản, các lợi ích tương ứng của các bên sử dụng kết quả thẩm định giá.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí 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 tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần thẩm định giá

- Căn cứ hồ sơ pháp lý do khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản tại thời điểm khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng và các thông tin thu thập được, tổ thẩm định Saigon PA nhận định toàn bộ diện tích đất cần thẩm định giá nằm trong quy hoạch đất cây xanh đô thị.
- Căn cứ các thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.236/25/SaigonPA/HĐ ngày 27/11/2025, giá đất của tài sản thẩm định được ước tính dựa trên giá đất quy định của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, các hệ số điều chỉnh giá đất và thời hạn sử dụng đất theo công thức sau:

$$P_{TSTD} = P_{NN} \times K_{BT} \times K_{TG} \times K_{TH}$$

Trong đó,

- + P_{TSTD} : Giá đất của tài sản cần thẩm định giá;
 - + P_{NN} : Giá đất theo quy định của Nhà nước (theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 – 2024);
 - + K_{BT} : Hệ số điều chỉnh giá đất phản ánh giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Hệ số được xác định dựa trên cơ sở tham khảo Quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phương án hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và mức hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề nghiệp, tìm kiếm việc làm của Dự án bồi thường giải phóng mặt bằng để xây dựng Trường tiểu học Bình Trị Đông A, quận Bình Tân đối với đất phi nông nghiệp tại vị trí 2 đường Ao Đồi, Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân;
 - + K_{TG} : Hệ số trượt giá về thời điểm thẩm định giá năm 2025 được xác định bằng tỷ lệ giá đất đóng tiền sử dụng đất trong trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của năm 2025 so với năm 2021, theo Quyết định số và Quyết định số 18/2021/QĐ-UBND ngày 08/06/2021 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024;
 - + K_{TH} : Hệ số điều chỉnh về thời hạn sử dụng đất, được xác định bằng tỷ lệ giữa thời hạn sử dụng đất còn lại và thời hạn sử dụng đất quy định theo Quyết định 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Quy định về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020 – 2024.
- Qua đó, giá đất của tài sản thẩm định được xác định như sau:
 $(3.800.000 \text{ VND/m}^2 \times 50\% \times 60\%) \times (8,969) \times (1,75) \times (30,14/50) = \mathbf{10.786.000 \text{ VND/m}^2}$
 - Thửa đất 104 có tổng diện tích đất 9.501,4 m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 9.501,4 m² x **10.786.000 VND/m²**
= **102.482.100.400 VND.**
 - Thửa đất 550 có tổng diện tích đất 4.848,1 m².
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 4.848,1 m² x **10.786.000 VND/m²**
= **52.291.606.600 VND.**

6.2.2. 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:

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sử dụng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Nhà xưởng A	2700,0	49,68%	3.953.000	5.302.396.080
2	Nhà xưởng B	2700,0	49,68%	3.953.000	5.302.396.080
3	Văn phòng	874,9	68,48%	7.718.000	4.624.097.071
Tổng giá trị (VND)					15.228.889.231

- 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, UBND Thành phố Hồ Chí Minh 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 tài sản thẩm định đã bao gồm lợi nhuận nhà thầu, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

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 104, tờ bản đồ số 01, địa chỉ số: 113/9 Ao Đồi, KP6, Phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM (nay là phường Bình Trị Đông, Tp. HCM)			113.086.892.560
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	9501,4	10.786.000	102.482.100.400
1.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất			
1.2.1	Nhà xưởng A	2700,0		5.302.396.080
1.2.2	Nhà xưởng B	2700,0		5.302.396.080
2	Thửa đất số 550, tờ bản đồ số 1 (TL-2005), địa chỉ số: 113/9 Ao Đồi, phường Bình trị Đông A, quận Bình Tân, Tp. HCM (nay là phường Bình Trị Đông, Tp. HCM)			56.915.703.671
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất	4848,1	10.786.000	52.291.606.600
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	874,9		4.624.097.071
Tổng giá trị (VND)				170.002.596.231

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 170.003.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm bảy mươi tỷ không trăm lẻ ba triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành báo cáo 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.236/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

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



Hẻm tiếp giáp TSTĐ



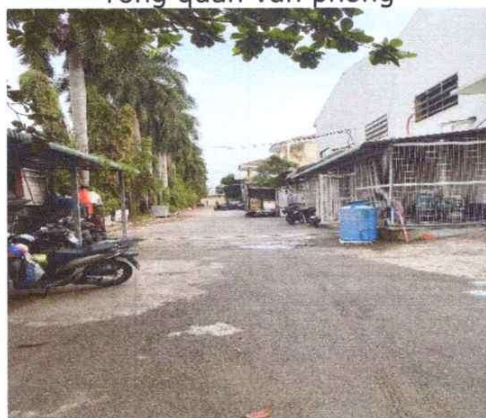
Hẻm tiếp giáp TSTĐ



Tổng quan văn phòng



Tổng quan văn phòng



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



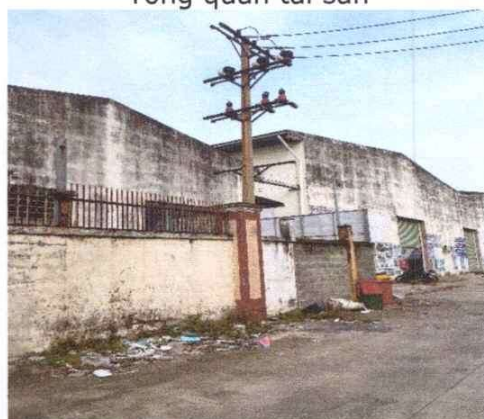
Tổng quan tài sản



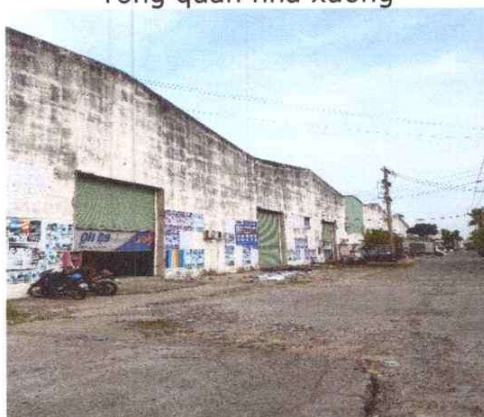
Tổng quan tài sản



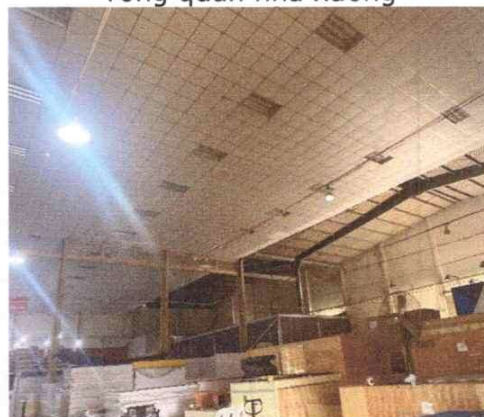
Tổng quan nhà xưởng



Tổng quan nhà xưởng



Tổng quan nhà xưởng



Tổng quan nhà xưởng

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

