

✧ Số chứng thư: 012/2025/Đ.132 (Số hợp đồng: Đ.150/25/SaigonPA/HĐ)

✧ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Nhôm thép Quang Minh

✧ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất

✧ Địa chỉ tài sản thẩm định: Mặt tiền ĐT.747B, xã Thái Hòa, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh)

✧ Ngày phát hành chứng thư: 22/08/2025.



**SAIGON PA**

## **CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**

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

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

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

Số: 012/2025/Đ.132

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 08 năm 2025



## **CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**

### **Kính gửi: Công Ty TNHH Nhôm Thép Quang Minh**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.150/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Nhôm Thép Quang Minh;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.132 ngày 22/08/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/Đ.132 ngày 22/08/2025 với các nội dung sau đây:

#### **1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Nhôm Thép Quang Minh
- Địa chỉ : Số 01 Lô H1, đường 52, Khu dân cư Tân Quy Đông, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số thuế : 0303134517
- Đại diện : Ông Trịnh Khắc Minh Chức vụ: 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, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

#### **4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 20/08/2025.

#### **5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

#### **6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

#### **7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

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

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

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

Số: 012/2025/Đ.132





**SAIGON PA**

## CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

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

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

### 9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

| STT                                | Tên tài sản                                                                                                                                                                                                                                                     | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Đơn giá<br>(VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định<br>(VND) |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1                                  | Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 01,<br>địa chỉ: Phường Thái Hòa, thị xã<br>Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay<br>là phường Tân Khánh, thành phố<br>Hồ Chí Minh)                                                                                                       |                                |                                  |                            |
| 1.1                                | Giá trị quyền sử dụng đất sản xuất<br>kinh doanh ngoài hành lang bảo vệ<br>đường bộ và hành lang bảo vệ suối<br>(theo GCN quyền sử dụng đất số<br>CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi<br>trường tỉnh Bình Dương cấp ngày<br>22/01/2010, cập nhật ngày<br>31/5/2018) | 14387,50                       | 9.025.000                        | 129.847.187.500            |
| 1.2                                | Giá trị quyền sử dụng đất hành lang<br>bảo vệ đường bộ và hành lang bảo vệ<br>suối (theo GCN quyền sử dụng đất số<br>CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi<br>trường tỉnh Bình Dương cấp ngày<br>22/01/2010, cập nhật ngày<br>31/5/2018)                              | 1705,8                         | 320.000                          | 545.856.000                |
| 1.3                                | Giá trị công trình xây dựng trên đất                                                                                                                                                                                                                            | 8016,0                         |                                  | 30.082.620.400             |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                  | <b>160.475.663.900</b>     |
| <b>Tổng giá trị làm tròn (VND)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                  | <b>160.476.000.000</b>     |

**Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 160.476.000.000 VND.**

***Bằng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ bốn trăm bảy mươi sáu 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 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 Đ.150/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/Đ.132 kèm theo Chứng thư này.
- 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, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

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

**TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**

**TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC**  
**P. CHỦ TỊCH HĐQT**



**Nguyễn Trần Nam Sơn**



**ThS. Lê Lực Quang**

**Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

**Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228**



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 08 năm 2025

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ**

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : [info@thamdinghgiaisaigon.com](mailto:info@thamdinghgiaisaigon.com) Website: [www.thamdinghgiaisaigon.com](http://www.thamdinghgiaisaigon.com)

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

#### **2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:**

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Nhôm Thép Quang Minh
- Địa chỉ : Số 01 Lô H1, đường 52, Khu dân cư Tân Quy Đông, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Mã số thuế : 0303134517
- Đại diện : Ông Trịnh Khắc Minh Chức vụ: Giám Đốc

#### **2.2. Thông tin về hợp đồng thẩm định giá:**

- Hợp đồng số Đ.150/25/SaigonPA/HĐ giữa Công Ty TNHH Nhôm Thép Quang Minh và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 20/08/2025.

#### **2.3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

#### **2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:**

- Cơ sở giá trị thị trường.

#### **2.5. Thời điểm thẩm định giá:**

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 20/08/2025.

#### **2.6. Mục đích thẩm định giá:**

- Phục vụ công tác vay vốn.

#### **2.7. 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.

#### **2.8. 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 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;
- 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 Đ.150/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Nhôm Thép Quang Minh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 133099, sổ vào sổ cấp GCN: CT 00050, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2010;
- 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 số 103 tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).**

##### **3.1.1. Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại Thửa đất số 103 tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường ĐT.747B rộng khoảng 35,0m. Cách cầu Khánh Vân khoảng 150,0m; cách vòng xoay Kim Hòa khoảng 4,8 km và cách KCN Nam Tân Uyên khoảng 5 km. Xung quanh tập trung nhiều nhà xưởng, khu dân cư tập trung đông đúc.

##### **3.1.2. Hiện trạng khu đất**

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 16.093,3m<sup>2</sup>. Trong đó:
  - + Diện tích đất sản xuất kinh doanh ngoài hành lang bảo vệ đường bộ và hành lang bảo vệ suối (theo GCN quyền sử dụng đất số CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2010, cập nhật ngày 31/5/2018): 14.378,5m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích đất hành lang bảo vệ đường bộ và hành lang bảo vệ suối (theo GCN quyền sử dụng đất số CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2010, cập nhật ngày 31/5/2018): 1.705,8m<sup>2</sup>.
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 76,10m
- 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 21/8/2058.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Hình dạng lô đất: Không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Nhà xưởng sản xuất nhôm thép.

### 3.2. Công trình xây dựng trên đất

- Nhận xét: Qua khảo sát thực tế, hiện trạng công trình xây dựng phù hợp với thông tin trên giấy chứng nhận, được xây dựng trên thửa đất số 103, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Phường Thái Hòa, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

#### 3.2.1. Nhà xưởng 1

- Diện tích xây dựng: 1.120m<sup>2</sup>.
- Diện tích sàn: 1.120m<sup>2</sup>.
- Kết cấu xây dựng: khung BTCT, cột kèo thép, khẩu độ khoảng 20m, cao khoảng 10m, tường xây gạch cao 3m bên trên ốp tole, mái lợp tole mạ màu, nền bê tông láng xi măng.
- Số tầng: 1 tầng.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, tường bao quanh tole ở mức trung bình, cột kèo thép gỉ sét lan rộng nhưng khả năng chịu lực vẫn trong giới hạn cho phép.

| 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                         | 35              | 65                         | 5,85                              |
| Khung, cột                                  | 13                        | 35              | 65                         | 8,45                              |
| Tường                                       | 7                         | 40              | 60                         | 4,2                               |
| Nền,sàn                                     | 12                        | 40              | 60                         | 7,2                               |
| Kết cấu đỡ mái                              | 9                         | 45              | 55                         | 4,95                              |
| Mái                                         | 10                        | 45              | 55                         | 5,5                               |
| Tổng cộng                                   | 60                        |                 |                            | 36,15                             |
| Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%) |                           |                 |                            | 60,00%                            |

#### 3.2.2. Nhà xưởng 2

- Diện tích xây dựng: 2.268m<sup>2</sup>.
- Diện tích sàn: 2.268m<sup>2</sup>.
- Kết cấu xây dựng: khung BTCT, cột kèo thép, khẩu độ khoảng 40m, cao khoảng 10m, tường xây gạch cao 3m bên trên ốp tole, mái lợp tole mạ màu, nền bê tông láng xi măng. Có cầu trục 15 tấn.
- Số tầng: 1 tầng.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, tường bao quanh tole ở mức trung bình, cột kèo thép gỉ sét lan rộng nhưng khả năng chịu lực vẫn trong giới hạn cho phép.

| 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                         | 35              | 65                         | 5,85                              |
| Khung, cột                                  | 13                        | 35              | 65                         | 8,45                              |
| Tường                                       | 7                         | 40              | 60                         | 4,2                               |
| Nền,sàn                                     | 12                        | 40              | 60                         | 7,2                               |
| Kết cấu đỡ mái                              | 9                         | 45              | 55                         | 4,95                              |
| Mái                                         | 10                        | 45              | 55                         | 5,5                               |
| Tổng cộng                                   | 60                        |                 |                            | 36,15                             |
| Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%) |                           |                 |                            | 60,00%                            |

### 3.2.3. Nhà xưởng 3

- Diện tích xây dựng: 3.528m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn: 3.528m<sup>2</sup>
- Kết cấu xây dựng: khung BTCT, cột kèo thép, khẩu độ khoảng 35m, cao khoảng 10m, tường xây gạch cao 3m bên trên ốp tole, mái lợp tole mạ màu, nền bê tông láng xi măng.
- Số tầng: 1 tầng.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng: Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, tường bao quanh tole ở mức trung bình, cột kèo thép gỉ sét lan rộng nhưng khả năng chịu lực vẫn trong giới hạn cho phép.

| 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                         | 35              | 65                         | 5,85                              |
| Khung, cột                                         | 13                        | 35              | 65                         | 8,45                              |
| Tường                                              | 7                         | 40              | 60                         | 4,2                               |
| Nền,sàn                                            | 12                        | 40              | 60                         | 7,2                               |
| Kết cấu đỡ mái                                     | 9                         | 45              | 55                         | 4,95                              |
| Mái                                                | 10                        | 45              | 55                         | 5,5                               |
| Tổng cộng                                          | 60                        |                 |                            | 36,15                             |
| <b>Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)</b> |                           |                 |                            | 60,00%                            |

### 3.2.4. Nhà làm việc

- Diện tích xây dựng: 380m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn: 1.100m<sup>2</sup>
- Kết cấu xây dựng: Khung, sàn lầu BTCT, tường xây gạch, mái lợp ngói, trần thạch cao khung nhôm. Nền sàn lát gạch ceramic.
- Số tầng: 3 tầng
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
  - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá.
  - + Tường còn ở mức khá, xuất hiện một số vết nứt, lớp trát bảo vệ một số dấu hiện bong tróc.
  - + Mái có dấu hiện xuống cấp.

| 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                        | 23              | 77                         | 7,7                               |
| Khung, cột                                         | -                         | -               | -                          | -                                 |
| Tường                                              | 18                        | 30              | 70                         | 12,6                              |
| Nền,sàn                                            | 14                        | 30              | 70                         | 9,8                               |
| Kết cấu đỡ mái                                     | -                         | -               | -                          | -                                 |
| Mái                                                | 13                        | 35              | 65                         | 8,45                              |
| Tổng cộng                                          | 55                        |                 |                            | 38,55                             |
| <b>Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)</b> |                           |                 |                            | 70,00%                            |

### **3.3. Thông tin quy hoạch**

- Theo thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trang qhviet.com, tài sản thẩm định có 1 phần diện tích thuộc quy hoạch đất công cộng (đất hành lang lộ giới, hành lang suối), còn lại thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ).

## **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 bất động sản**

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch đối với đất sản xuất kinh doanh quy mô diện tích lớn.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

## **5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:**

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

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
  - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh
    - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
  - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
    - + *Phương pháp chi phí thay thế 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 cơ sở sản xuất, kinh doanh

#### ❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

| STT | Yếu tố so sánh                                                | TSTĐ                                                   | TSSS1                                                                                       | TSSS2                                                                                       | TSSS3                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Thời điểm/Tình trạng giao dịch                                |                                                        | Rao bán tháng 8/2025                                                                        | Rao bán tháng 8/2025                                                                        | Rao bán tháng 8/2025                                                                        |
| 2   | Tình trạng pháp lý                                            | Giấy chứng nhận QSDĐ                                   | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        | Giấy chứng nhận QSDĐ                                                                        |
| 3   | Điều kiện giao dịch                                           | Tài sản giao dịch thông thường                         | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                              | Tài sản giao dịch thông thường                                                              |
| 4   | Mục đích sử dụng đất                                          | SKC                                                    | SKC                                                                                         | SKC                                                                                         | SKC                                                                                         |
| 5   | Vị trí                                                        | Đường ĐT.747B, phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh | Đường HL409, phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh                                         | Đường ĐT.747B, phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh                                      | Đường ĐT.747, phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh                                        |
| 6   | Chiều rộng mặt tiền                                           | 76,10m                                                 | 36,20m                                                                                      | 51,20m                                                                                      | 71,0m                                                                                       |
| 7   | Quy mô diện tích                                              | 16093,3m <sup>2</sup>                                  | 23000,0m <sup>2</sup>                                                                       | 19680,6m <sup>2</sup>                                                                       | 22000,0m <sup>2</sup>                                                                       |
| 8   | Cơ sở hạ tầng                                                 | 1 mặt đường nhựa                                       | 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm                                                               | 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm                                                               | 1 mặt đường nhựa                                                                            |
| 9   | Hình dáng                                                     | không cân đối                                          | không cân đối                                                                               | không cân đối                                                                               | không cân đối                                                                               |
| 10  | Thời hạn sử dụng đất                                          | 2058                                                   | 2056                                                                                        | 2055                                                                                        | 2056                                                                                        |
| 11  | Giá rao bán (VND)                                             |                                                        | 220.000.000.000                                                                             | 175.000.000.000                                                                             | 220.000.000.000                                                                             |
| 12  | 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 thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp | Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp |
| 13  | Giá ước tính giao dịch thành công (VND)                       |                                                        | 215.600.000.000                                                                             | 173.250.000.000                                                                             | 217.800.000.000                                                                             |

| STT | Yếu tố so sánh                     | TSTĐ | TSSS1                          | TSSS2              | TSSS3                    |
|-----|------------------------------------|------|--------------------------------|--------------------|--------------------------|
| 14  | Kết cấu công trình xây dựng        |      | Nhà xưởng                      | Nhà xưởng          | Nhà xưởng                |
|     | Diện tích sàn sử dụng              |      | 15000,0                        | 7830,0             | 16300,0                  |
|     | Giá trị công trình xây dựng (VND)  |      | 46.371.360.750                 | 25.263.914.644     | 51.941.988.085           |
| 15  | Đơn giá QSDĐ (VND/m <sup>2</sup> ) |      | 7.358.000                      | 7.519.000          | 7.539.000                |
| 16  | Thông tin tham chiếu               |      | Trần Hoài Nhân<br>0961.796.161 | Hoài<br>0853726139 | Kim Liên<br>0982.313.471 |

❖ **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 <sup>2</sup> ) |                                                        | 7.358.000                                           | 7.519.000                                              | 7.539.000                                            |
| 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                   |                                                        | 7.358.000                                           | 7.519.000                                              | 7.539.000                                            |
| 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                   |                                                        | 7.358.000                                           | 7.519.000                                              | 7.539.000                                            |
| 3   | Vị trí                                   | Đường ĐT.747B, phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh | Đường HL409, phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh | Đường ĐT.747B, phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh | Đường ĐT.747, phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                         |                                                        | 10,00%                                              | 0,00%                                                  | 0,00%                                                |
|     | Mức điều chỉnh                           |                                                        | 735.800                                             | 0                                                      | 0                                                    |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                   |                                                        | 8.093.800                                           | 7.519.000                                              | 7.539.000                                            |

| STT | Yếu tố so sánh                                                       | TSTD                  | TSSS1                         | TSSS2                         | TSSS3                 |
|-----|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 4   | Chiều rộng mặt tiền                                                  | 76,10m                | 36,20m                        | 51,20m                        | 71,0m                 |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                       | 13,30%                        | 8,30%                         | 1,70%                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                       | 978.614                       | 624.077                       | 128.163               |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                       | 9.072.414                     | 8.143.077                     | 7.667.163             |
| 5   | Quy mô diện tích                                                     | 16093,3m <sup>2</sup> | 23000,0m <sup>2</sup>         | 19680,6m <sup>2</sup>         | 22000,0m <sup>2</sup> |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                       | 6,91%                         | 3,59%                         | 5,91%                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                       | 508.438                       | 269.932                       | 445.555               |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                       | 9.580.852                     | 8.413.009                     | 8.112.718             |
| 6   | Cơ sở hạ tầng                                                        | 1 mặt đường nhựa      | 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm | 1 mặt đường nhựa và 1 mặt hẻm | 1 mặt đường nhựa      |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                       | -5%                           | -5%                           | 0%                    |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                       | -367.900                      | -375.950                      | 0                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                       | 9.212.952                     | 8.037.059                     | 8.112.718             |
| 7   | Hình dáng                                                            | không cân đối         | không cân đối                 | không cân đối                 | không cân đối         |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                       | 0,00%                         | 0,00%                         | 0,00%                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                       | 0                             | 0                             | 0                     |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                       | 9.212.952                     | 8.037.059                     | 8.112.718             |
| 8   | Thời hạn sử dụng đất                                                 | 2058                  | 2056                          | 2055                          | 2056                  |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                     |                       | 6,45%                         | 10,00%                        | 6,45%                 |
|     | Mức điều chỉnh                                                       |                       | 474.591                       | 751.900                       | 486.266               |
|     | Giá trị sau điều chỉnh                                               |                       | 9.687.543                     | 8.788.959                     | 8.598.983             |
| C   | Mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )                                |                       | 9.687.543                     | 8.788.959                     | 8.598.983             |
| C1  | Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m <sup>2</sup> )         |                       | 9.025.162                     |                               |                       |
| C2  | Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%) |                       | 7%                            | -3%                           | -5%                   |
| D   | <b>Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m<sup>2</sup>)</b>                 |                       | <b>9.025.000</b>              |                               |                       |

| STT | Yếu tố so sánh                | TSTĐ | TSSS1        | TSSS2        | TSSS3       |
|-----|-------------------------------|------|--------------|--------------|-------------|
| E   | Tổng giá trị điều chỉnh gộp   |      | 3.065.343    | 2.021.859    | 1.059.983   |
|     | Số lần điều chỉnh             |      | 5            | 4            | 3           |
|     | Biên độ điều chỉnh            |      | 5,0% - 13,3% | 3,6% - 10,0% | 1,7% - 6,5% |
|     | Tổng giá trị điều chỉnh thuần |      | 2.329.543    | 1.269.959    | 1.059.983   |

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

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền ĐT.747B. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 tiếp giáp mặt tiền HL.409 (đường huyện), kém thế hơn tài sản thẩm định (đường tỉnh). Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định giá có chiều rộng mặt tiền khoảng 76,10m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 36,20m; 51,20m; 71,0m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 13,30%; 8,30%; 1,70% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có tổng quy mô diện tích là 16.093,3m<sup>2</sup>. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt là 23.000,0m<sup>2</sup>; 19.680,6m<sup>2</sup>; 22.000,0m<sup>2</sup>, 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 tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 6,91%; 3,59%; 5,91% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định có 1 mặt tiếp giáp đường. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2 có 1 mặt tiếp giáp đường và 1 mặt hẻm, 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 thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 khoảng 5,0% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về yếu tố thời hạn sử dụng đất: Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất tới năm 2058. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 còn thời hạn sử dụng đất lần lượt là 2056; 2055; 2056, 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 tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 6,45%; 10,00%; 6,45% về yếu tố thời hạn sử dụng đất.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là **9.025.000 VND/m<sup>2</sup>**.

- Tài sản thẩm định có diện tích đất cơ sở sản xuất, kinh doanh ngoài hành lang đường bộ và hành lang bảo vệ suối là 14.387,5m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned}
 &+ \text{Giá trị quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 14.387,5\text{m}^2 \times 9.025.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{129.847.187.500 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

- Tài sản thẩm định có diện tích đất hành lang đường bộ và hành lang bảo vệ suối là 1.705,8m<sup>2</sup>

$$\begin{aligned}
 &+ \text{Giá trị quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá đất} \\
 &= 1.705,8\text{m}^2 \times 320.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{545.856.000 \text{ VND}}
 \end{aligned}$$

**Lưu ý:** Phần diện tích đất hành lang bảo vệ đường bộ và hành lang bảo vệ suối (theo GCN quyền sử dụng đất số CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/01/2010, cập nhập ngày 31/5/2018) tạm tính theo bảng giá đất của UBND tỉnh Bình Dương.

#### 6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL (\%)}$$

| STT                       | Tên tài sản                    | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Chất lượng còn lại (%) | Đơn giá (VND/m <sup>2</sup> ) | Thành tiền (VND)      |
|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1                         | Giá trị công trình nhà xưởng 1 | 1120,0                      | 60,00%                 | 4.324.000                     | 2.905.728.000         |
| 2                         | Giá trị công trình nhà xưởng 2 | 2268,0                      | 60,00%                 | 8.024.000                     | 10.919.059.200        |
| 3                         | Giá trị công trình nhà xưởng 3 | 3528,0                      | 60,00%                 | 4.324.000                     | 9.153.043.200         |
| 4                         | Giá trị nhà làm việc           | 1100,0                      | 70,00%                 | 9.227.000                     | 7.104.790.000         |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b> |                                |                             |                        |                               | <b>30.082.620.400</b> |

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào suất vốn xây dựng công trình của Bộ 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 lợi nhuận nhà đầu tư và trước thuế giá trị gia tăng.

**7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| STT                                | Tên tài sản                                                                                                                                                                                                                                                     | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Đơn giá<br>(VND/m <sup>2</sup> ) | Giá trị thẩm định<br>(VND) |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| 1                                  | Thửa đất số 103, tờ bản đồ số 01,<br>địa chỉ: phường Thái Hòa, thị xã<br>Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay<br>là phường Tân Khánh, thành phố<br>Hồ Chí Minh)                                                                                                       |                                |                                  |                            |
| 1.1                                | Giá trị quyền sử dụng đất sản xuất<br>kinh doanh ngoài hành lang bảo vệ<br>đường bộ và hành lang bảo vệ suối<br>(theo GCN quyền sử dụng đất số<br>CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi<br>trường tỉnh Bình Dương cấp ngày<br>22/01/2010, cập nhật ngày<br>31/5/2018) | 14387,50                       | 9.025.000                        | 129.847.187.500            |
| 1.2                                | Giá trị quyền sử dụng đất hành lang<br>bảo vệ đường bộ và hành lang bảo vệ<br>suối (theo GCN quyền sử dụng đất số<br>CT00050 do Sở Tài nguyên và Môi<br>trường tỉnh Bình Dương cấp ngày<br>22/01/2010, cập nhật ngày<br>31/5/2018)                              | 1705,8                         | 320.000                          | 545.856.000                |
| 1.3                                | Giá trị công trình xây dựng trên đất                                                                                                                                                                                                                            | 8016,0                         |                                  | 30.082.620.400             |
| <b>Tổng giá trị (VND)</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                  | <b>160.475.663.900</b>     |
| <b>Tổng giá trị làm tròn (VND)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                |                                  | <b>160.476.000.000</b>     |

**Kết luận tổng giá trị (làm tròn): 160.476.000.000 VND.**

**Bảng chữ: Một trăm sáu mươi tỷ bốn trăm bảy mươi sáu 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 kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.150/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

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

### 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 HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC**

**P. CHỦ TỊCH HĐQT**

**Nguyễn Trần Nam Sơn**

**ThS. Lê Lực Quang**

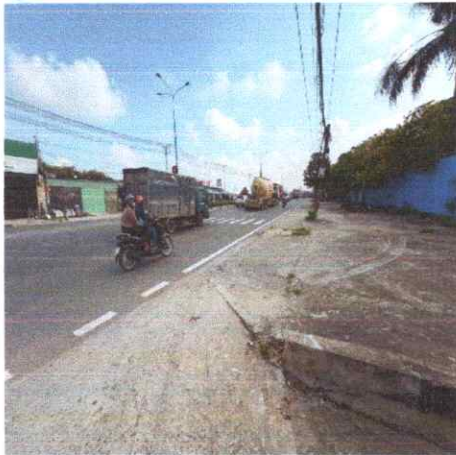
**Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**



**Nguyễn Thị Diệu Vi**

**Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228**

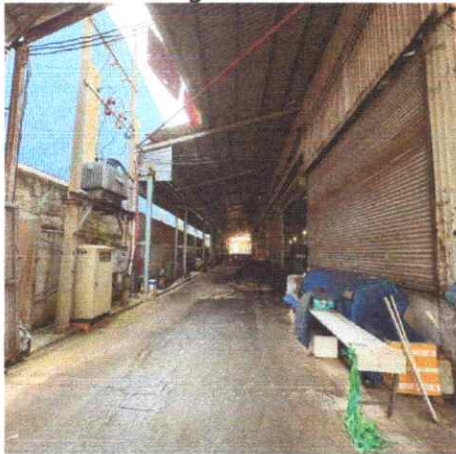
## MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH



Đường trước tài sản



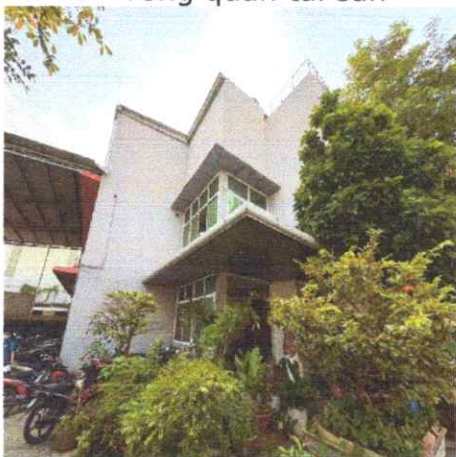
Tổng quan tài sản



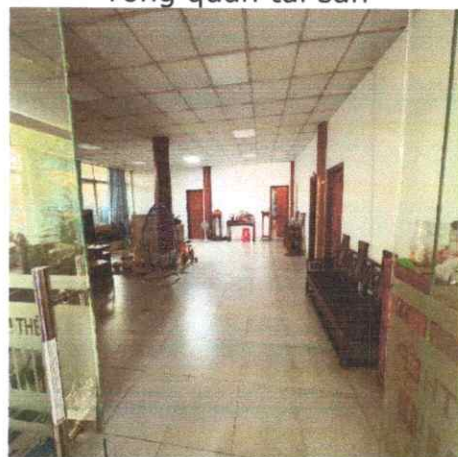
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Nhà làm việc



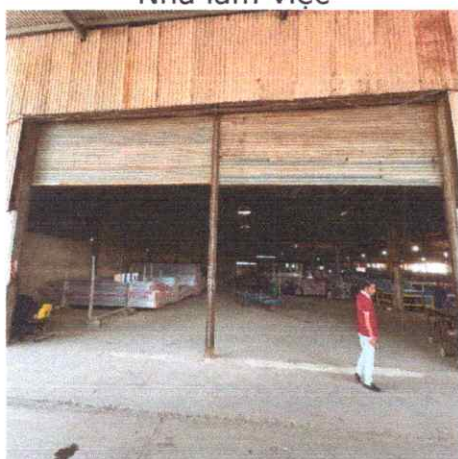
Nhà làm việc



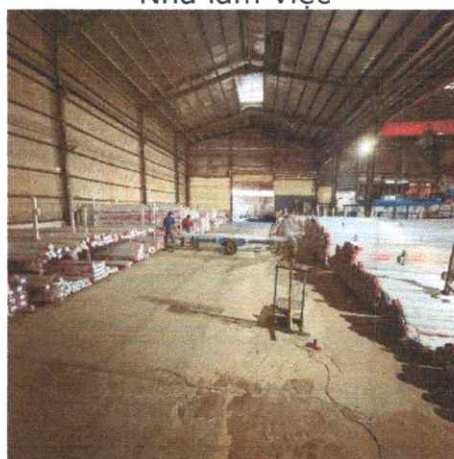
Nhà làm việc



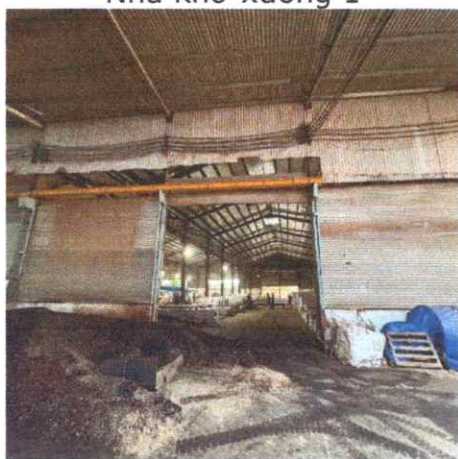
Nhà làm việc



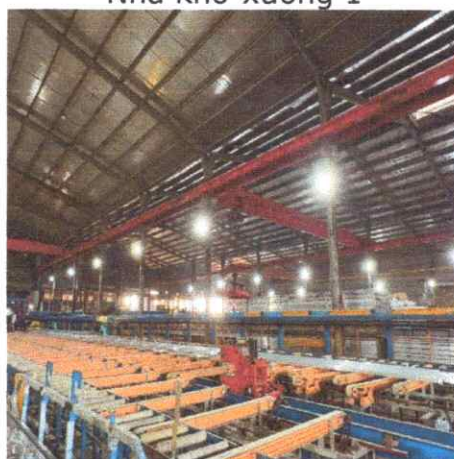
Nhà kho-xưởng 1



Nhà kho-xưởng 1



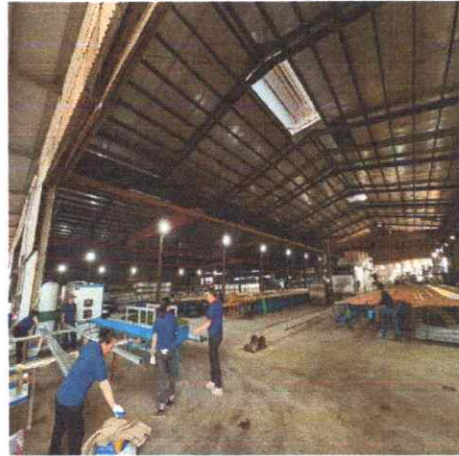
Nhà kho-xưởng 1



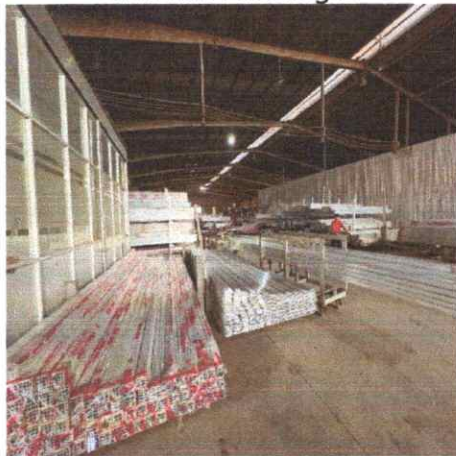
Nhà kho-xưởng 2



Nhà kho-xưởng 2



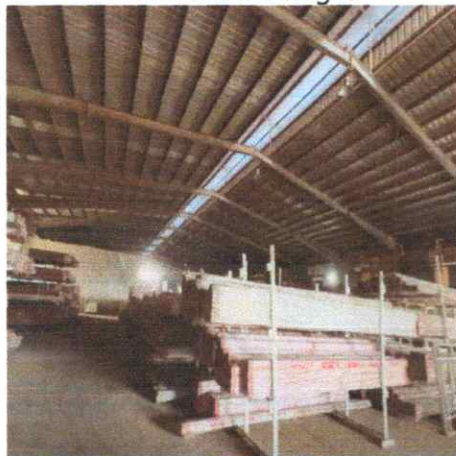
Nhà kho-xưởng 2



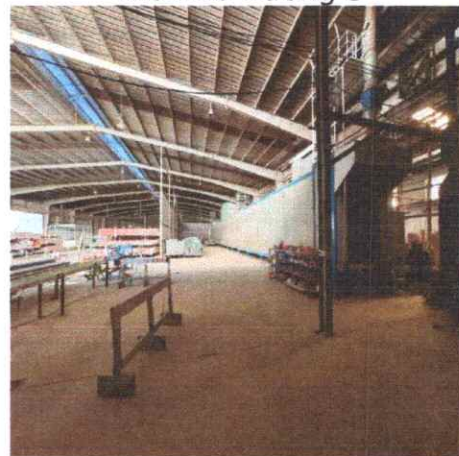
Nhà kho-xưởng 3



Nhà kho-xưởng 3



Nhà kho-xưởng 3



Nhà kho-xưởng 3

