

Số chứng thư: 012/2025/A.205 (Số hợp đồng: A.235/25/SaigonPA/HĐ)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công Ty Cổ Phần Rau Quả Thực Phẩm An Giang

Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng

Địa chỉ tài sản thẩm định: xã Mỹ An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là xã Long Kiến, tỉnh An Giang)

Ngày phát hành chứng thư: 26/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Rau Quả Thực Phẩm An Giang

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.235/25/SaigonPA/HĐ ngày 19/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Rau Quả Thực Phẩm An Giang;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.205 ngày 26/11/2025 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.205 ngày 26/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Rau Quả Thực Phẩm An Giang
- Địa chỉ: 69-71-73 Nguyễn Huệ, Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang
- Mã số thuế: 1600230014

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, xã Mỹ An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là xã Long Kiển, tỉnh An Giang).
- Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 156, xã Long Kiển, tỉnh An Giang.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 19/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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

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

- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng:		
1	Văn phòng làm việc	521,80	3.894.782.429
2	Nhà ăn - nhà để xe	703,20	4.424.482.602
3	Xử lý nước thải	237,30	1.073.229.983
4	Bể kị khí UASB	52,00	235.178.926
5	Nhà tập thể	181,40	646.367.441
6	Nhà kho 1	228,40	650.270.908
7	Xưởng sơ chế	1494,40	5.155.682.962
8	Trụ sở làm việc	114,20	373.948.838
9	Kho đông lạnh	3201,60	11.045.526.346
10	Nhà máy	1436,00	4.954.202.846
Tổng giá trị (VND)			32.453.673.281
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)			32.453.673.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 32.453.673.000 VND.

Bảng chữ: Ba mươi hai tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng.

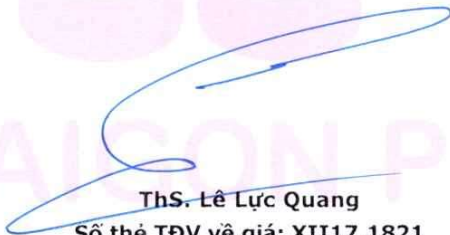
10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.235/25/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.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản - có giá trị như nhau.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN**Nguyễn Văn Phước****THẨM ĐỊNH VIÊN**
ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐQT****Nguyễn Thị Diệu Vi**
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinggiaisaigon.com Website: www.thamdinggiaisaigon.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 Rau Quả Thực Phẩm An Giang
- Địa chỉ: 69-71-73 Nguyễn Huệ, Phường Long Xuyên, tỉnh An Giang
- Mã số thuế: 1600230014

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, xã Mỹ An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là xã Long Kiến, tỉnh An Giang).
- Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 156, xã Long Kiến, tỉnh An Giang.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 19/11/2025.

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 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.
- Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND ngày 15/06/2022 của UBND tỉnh An Giang quyết định ban hành bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.235/25/SaigonPA/HD ngày 19/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Rau Quả Thực Phẩm An Giang;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 461776, sổ vào sổ cấp GCN: CT26065 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 05/01/2023.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 01639599, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang cấp ngày 13/10/2025.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, xã Mỹ An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là xã Long Kiên, tỉnh An Giang) và tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 156, xã Long Kiên, tỉnh An Giang.

3.1.1. Công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 156, xã Long Kiên, tỉnh An Giang

a. Văn phòng làm việc

- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 309,90m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 521,80m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt, nhà còn mới.
 - + Tường, mái, nền ở mức tốt, còn mới.

– Chất lượng còn lại của phần 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	10	1	99	9,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	2	98	17,64
Nền, sàn	13	2	98	12,74
Kết cấu đỡ mái	6	2	98	5,88
Mái	10	3	97	9,7
Tổng cộng	57			55,86
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				98,00%

b. Nhà ăn - nhà để xe

- Quy mô/Số tầng: Nhà 2 tầng.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 351,60m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 703,20m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt, nhà còn mới.
 - + Tường, mái, nền ở mức tốt, còn mới.

– Chất lượng còn lại của phần 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	10	1	99	9,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	2	98	17,64
Nền, sàn	13	2	98	12,74
Kết cấu đỡ mái	6	2	98	5,88
Mái	10	3	97	9,7
Tổng cộng	57			55,86
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				98,00%

c. Xử lý nước thải

- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 237,30m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 237,30m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt, tương đối mới.
 - + Tường, mái, nền ở mức tốt, chưa có dấu hiệu hư hỏng.

- Chất lượng còn lại của phần 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	10	3	97	9,7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	5	95	17,1
Nền, sàn	5	4	96	4,8
Kết cấu đỡ mái	9	4	96	8,64
Mái	17	7	93	15,81
Tổng cộng	59			56,05
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				95,00%

d. Bể kỵ khí UASB

- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 52,00m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 52,00m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức tốt, tương đối mới.
 - + Tường, mái, nền ở mức tốt, chưa có dấu hiệu hư hỏng.

- Chất lượng còn lại của phần 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	10	3	97	9,7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	5	95	17,1
Nền, sàn	5	4	96	4,8
Kết cấu đỡ mái	9	4	96	8,64
Mái	17	7	93	15,81
Tổng cộng	59			56,05
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				95,00%

e. Nhà tập thể

- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 181,40m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 181,40m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái ngói, nền lát gạch.
- Hiện trạng: Đang 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 khá, nhà cũ được sơn sửa lại.
 - + Tường, nền ở mức khá, mái ở mức trung bình.

– **Chất lượng còn lại của phần 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	10	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	31	69	12,42
Nền, sàn	5	32	68	3,4
Kết cấu đỡ mái	9	33	67	6,03
Mái	17	34	66	11,22
Tổng cộng	59			40,07
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,92%

f. Nhà kho 1

- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 228,40m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 228,40m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng.
- Hiện trạng: Đang 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 khá.
 - + Tường, nền ở mức khá, mái ở mức trung bình khá.

– **Chất lượng còn lại của phần 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	10	24	76	7,6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	24	76	13,68
Nền, sàn	5	25	75	3,75
Kết cấu đỡ mái	9	26	74	6,66
Mái	17	27	73	12,41
Tổng cộng	59			44,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				74,75%

g. Xưởng sơ chế

- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 1494,40m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 1494,40m².
- Ghi chú: Xưởng sơ chế có một phần diện tích 465,7m² nằm trên thửa đất số 06, tờ bản đồ số 59 đã được cấp giấy chứng nhận số CT26065 cho Công ty CP Rau quả Thực phẩm An Giang.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá tốt.
 - + Tường, mái, nền ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu hư hỏng.

– **Chất lượng còn lại của phần 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	8	92	8,28
Khung, cột	5	9	91	4,55
Tường	15	9	91	13,65
Nền,sàn	15	10	90	13,5
Kết cấu đỡ mái	4	11	89	3,56
Mái	4	11	89	3,56
Tổng cộng	52			47,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				90,58%

3.1.2. Công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 59, xã Mỹ An, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (nay là xã Long Kiên, tỉnh An Giang)

a. Trụ sở làm việc

- Quy mô/Số tầng: Nhà 1 tầng.
- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 114,2m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 114,2m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền lát gạch.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá, nhà đã cũ.
 - + Tường ở mức trung bình khá, lớp trát bảo vệ một số chỗ bong tróc, bị thấm nước.
 - + Nền sàn ở mức khá.
 - + Mái ở mức khá.

– **Chất lượng còn lại của phần 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	10	24	76	7,6
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	24	76	13,68
Nền,sàn	5	25	75	3,75
Kết cấu đỡ mái	9	26	74	6,66
Mái	17	27	73	12,41
Tổng cộng	59			44,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				74,75%

b. Kho đông lạnh

- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 3201,60m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 3201,60m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.

- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá tốt.
 - + Tường, mái, nền ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu hư hỏng.
- **Chất lượng còn lại của phần 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	8	92	8,28
Khung, cột	5	9	91	4,55
Tường	15	9	91	13,65
Nền,sàn	15	10	90	13,5
Kết cấu đỡ mái	4	11	89	3,56
Mái	4	11	89	3,56
Tổng cộng	52			47,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				90,58%

c. Nhà máy

- Diện tích xây dựng được công nhận trong giấy chứng nhận: 1436,00m².
- Tổng diện tích sàn được công nhận trong giấy chứng nhận: 1436,00m².
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, mái tôn, nền xi măng.
- Hiện trạng: Đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá tốt.
 - + Tường, mái, nền ở mức khá tốt, chưa có dấu hiệu hư hỏng.
- **Chất lượng còn lại của phần 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	8	92	8,28
Khung, cột	5	9	91	4,55
Tường	15	9	91	13,65
Nền,sàn	15	10	90	13,5
Kết cấu đỡ mái	4	11	89	3,56
Mái	4	11	89	3,56
Tổng cộng	52			47,1
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				90,58%

4. 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.

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

5.1. 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.*

5.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

5.2.1.1. 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:
Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sàn (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Văn phòng làm việc	521,80	98,00%	7.616.458	3.894.782.429
2	Nhà ăn - nhà để xe	703,20	98,00%	6.420.333	4.424.482.602
3	Xử lý nước thải	237,30	95,00%	4.760.707	1.073.229.983
4	Bể kị khí UASB	52,00	95,00%	4.760.707	235.178.926
5	Nhà tập thể	181,40	67,92%	5.246.196	646.367.441
6	Nhà kho 1	228,40	74,75%	3.808.790	650.270.908
7	Xưởng sơ chế	1494,40	90,58%	3.808.790	5.155.682.962
8	Trụ sở làm việc	114,20	74,75%	4.380.613	373.948.838
9	Kho đông lạnh	3201,60	90,58%	3.808.790	11.045.526.346
10	Nhà máy	1436,00	90,58%	3.808.790	4.954.202.846
Tổng cộng					32.453.673.281

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

6. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn (m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Giá trị quyền sở hữu công trình xây dựng:		
1	Văn phòng làm việc	521,80	3.894.782.429
2	Nhà ăn - nhà để xe	703,20	4.424.482.602
3	Xử lý nước thải	237,30	1.073.229.983
4	Bể kị khí UASB	52,00	235.178.926
5	Nhà tập thể	181,40	646.367.441
6	Nhà kho 1	228,40	650.270.908
7	Xưởng sơ chế	1494,40	5.155.682.962
8	Trụ sở làm việc	114,20	373.948.838
9	Kho đông lạnh	3201,60	11.045.526.346
10	Nhà máy	1436,00	4.954.202.846
Tổng giá trị (VND)			32.453.673.281
Tổng giá trị (VND) (làm tròn)			32.453.673.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 32.453.673.000 VND.

Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ bốn trăm năm mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi ba nghìn đồng.

7. 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.

8. 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.235/25/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.

9. 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 Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Văn phòng làm việc



Văn phòng làm việc



Văn phòng làm việc



Văn phòng làm việc



Nhà ăn - nhà để xe



Nhà ăn - nhà để xe



Nhà ăn - nhà để xe



Nhà ăn - nhà để xe



Xử lý nước thải



Xử lý nước thải



Bể kị khí UASB



Bể kị khí UASB



Nhà tập thể



Nhà tập thể



Nhà tập thể



Nhà tập thể



Nhà kho 1



Nhà kho 1



Xưởng sơ chế



Xưởng sơ chế



Xưởng sơ chế



Xưởng sơ chế



Trụ sở làm việc



Trụ sở làm việc



Trụ sở làm việc



Trụ sở làm việc



Kho đông lạnh



Kho đông lạnh



Kho đông lạnh



Kho đông lạnh



Nhà máy



Nhà máy



Nhà máy



Nhà máy



Nhà máy



Nhà máy

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

