

- ✎ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.149 (**Số hợp đồng:** Đ.166/25/SaigonPA/HD)
- ✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Miền Trung
- ✎ **Địa chỉ:** 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất, CTXD, Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải
- ✎ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng; 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng)
- ✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 17/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Miền Trung

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/25/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Miền Trung;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.149 ngày 17/11/2025 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/Đ.149 ngày 17/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Miền Trung
- Địa chỉ: 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thới Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Mã số thuế: 0400100778
- Đại diện: Bà Trần Như Thiên My Chức vụ: Tổng Giám Đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 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 tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng).
- Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, công trình xây dựng tại địa chỉ 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thới Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng) chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/24/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 07 /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.
- Xe nâng điện đã hết hạn kiểm định, SaigonPA xác định giá trị tài sản trong điều kiện giả định xe nâng điện sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý và được xác nhận kiểm định trong tương lai.
- Giả thiết đặc biệt: không có.



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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	301,20	118.911.000	35.815.993.200
1.2	Giá trị công trình xây dựng	894,80		4.391.022.000
2	Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại lô đất B1-3, đường Bùi Quốc Hưng, KCN Dịch vụ Thủy sản Đà Nẵng, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng)			
2.1	Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải			10.457.552.784
Tổng giá trị (VND)				50.664.567.984
Tổng giá trị làm tròn (VND)				50.665.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 50.665.000.000 VND.

Bằng chữ: Năm mươi tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/25/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 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.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- 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 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.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Miền Trung
- Địa chỉ: 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- Mã số thuế: 0400100778
- Đại diện: Bà Trần Như Thiên Mỹ Chức vụ: tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng).
- Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, công trình xây dựng tại địa chỉ 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng) chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/24/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025.

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 07/11/2025.

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 sửa của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 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 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- 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.
- 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 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 đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 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 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND Thành phố Đà Nẵng quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND Thành phố Đà Nẵng, về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/25/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Thủy Sản Miền Trung;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 280282, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T01657 do Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18/04/2008.
- Hợp đồng thuê lại đất số 03/2013/HĐTLĐ-TSDN ngày 06/5/2013 giữa Công ty phát triển và khai thác hạ tầng KCN Đà Nẵng và Công ty cổ phần XNK Miền Trung.
- Sơ đồ vị trí lô đất kèm theo HĐ số 03/2013/HĐTLĐ-TSDN ngày 06/5/2013 giữa Công ty phát triển và khai thác hạ tầng KCN Đà Nẵng và Công ty cổ phần XNK Miền Trung.
- Phụ lục hợp đồng thuê lại đất số 01/PLHĐ-TS ngày 12/6/2017.
- Sơ đồ vị trí lô đất kèm theo phụ lục hợp đồng thuê lại đất số 01/PLHĐ-TS ngày 12/6/2017.
- Biên bản bàn giao đất (điều chỉnh) ngày 02/6/2017.
- Phụ lục hợp đồng thuê lại đất số 02/PLHĐ-TS ngày 01/6/2022.
- Hóa đơn số 0199776 do Công ty CP C.A.D lập ngày 30/12/2009.
- Hóa đơn số 099686 do Công ty TNHH ĐT&XD Conda lập ngày 19/01/2009.
- Hóa đơn số 0075376 do Công ty TNHH Kiến Trúc Rồng Việt lập ngày 07/07/2009.
- Hóa đơn số 0061492 do Công ty TNHH Kiểm toán & Thẩm định giá Việt Nam lập ngày 22/12/2009.
- Hóa đơn số 0130446 do Công ty TNHH Việt Phương Nam lập ngày 16/12/2008.
- Hóa đơn số 0112306 do Công ty TNHH KTYT Quang Đức lập ngày 04/03/2009.
- Hóa đơn số 0043555 do Công ty TNHH TV&DL TS Kim Cương lập ngày 05/11/2008.
- Hóa đơn số 0189585 do Công ty TNHH-TM Hưng Dương lập ngày 10/11/2008.
- Hóa đơn số 001063 do Công ty TNHH Tường Minh lập ngày 29/12/2008.
- Hóa đơn số 0051461 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0051462 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0081222 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 30/11/2008.
- Hóa đơn số 0126021 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản sản VN lập ngày 30/06/2008.

- Hóa đơn số 0126056 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 31/08/2008.
- Hóa đơn số 0129823 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 31/03/2008.
- Hóa đơn số 0143311 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 30/06/2009.
- Hóa đơn số 0156797 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 25/12/2009.
- Hóa đơn số 0156798 do Công ty CP Xây lắp Thủy sản VN lập ngày 25/12/2009.
- Hóa đơn số 0139593 do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Miền Trung lập ngày 30/01/2008.
- Hóa đơn số 0139594 do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Miền Trung lập ngày 30/01/2008.
- Hóa đơn số 0139595 do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Miền Trung lập ngày 30/01/2008.
- Hóa đơn số 0004659 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 30/09/2008.
- Hóa đơn số 0004660 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 30/09/2008.
- Hóa đơn số 0018933 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 29/07/2008.
- Hóa đơn số 0018934 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 29/07/2008.
- Hóa đơn số 0121119 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0121120 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0121121 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0121122 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0121126 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0121127 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0121128 do Công ty Cơ điện lạnh ĐN lập ngày 31/12/2008.
- Hóa đơn số 0014577 do Công ty TNHH TM CBTS Thanh Bình lập ngày 15/11/2008.
- Hóa đơn số 0023670 do Công ty TNHH TM CBTS Thanh Bình lập ngày 19/01/2009.
- Hóa đơn số 0049698 do Công ty TNHH TM CBTS Thanh Bình lập ngày 30/08/2008.
- Hóa đơn số 0110601 do Công ty TNHH TM CBTS Thanh Bình lập ngày 24/03/2009.
- Hóa đơn số 0098350 do Công ty TVXD Đông Dương lập ngày 16/06/2008.
- Hóa đơn số 0176151 do Công ty TVXD Đông Dương lập ngày 26/06/2008.
- Hóa đơn số 0176152 do Công ty TVXD Đông Dương lập ngày 26/06/2008.
- Hóa đơn số 0020972 do Công ty CP XL An Thịnh Phát lập ngày 28/11/2008.
- Hóa đơn số 0020973 do Công ty CP XL An Thịnh Phát lập ngày 28/11/2008.
- Hóa đơn số 0020988 do Công ty CP XL An Thịnh Phát lập ngày 29/12/2009.
- Hóa đơn số 0020989 do Công ty CP XL An Thịnh Phát lập ngày 29/12/2009.
- Hóa đơn số 0020990 do Công ty CP XL An Thịnh Phát lập ngày 29/12/2009.
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 1239 lập ngày 01/08/2008.
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 25 lập ngày 18/04/2008.
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 1123 lập ngày 04/04/2008.
- Các hồ sơ pháp lý khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Phan Chu Trinh (đường nhựa, rộng khoảng 12m bao gồm cả vỉa hè), vị trí tài sản cách giao lộ Phan Chu Trinh – Nguyễn Văn Linh khoảng 80m, cách giao lộ Phan Chu Trinh – Chu Văn An khoảng 350m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Diện tích đất theo giấy chứng nhận: 301,2m².
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15,41 m;
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Hình dáng lô đất: Tương đối cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Trên đất hiện đang có công trình xây dựng là nhà phố.

3.1.3. Công trình xây dựng

Tại thời điểm thẩm định giá, tham khảo theo Giấy chứng nhận và qua quá trình khảo sát thực tế dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình trên đất có đặc điểm sau:

- Số tầng: 03 tầng.
- Diện tích xây dựng: 262,8m².
- Diện tích sử dụng: 894,8m².
- Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc, nền gạch men.
- Hiện trạng: Nhà đang sử dụng để ở và kinh doanh.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể nhà đã qua sử dụng, hiện trạng ở mức trung bình khá.
 - + Tường ở mức khá, một số chỗ bong tróc.
 - + Nền sàn một vài chỗ bị trầy xước, chưa bị xuống cấp nhiều.
 - + Phần mái chưa bị hư hại đáng kể.

– Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	16	33	67	10,72
Nền, sàn	15	33	67	10,05
Kết cấu đỡ mái	4	35	65	2,6
Mái	11	40	60	6,6
Tổng cộng	56			36,97
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				66,02%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dịch vụ theo trang tra cứu TTQH qhviet.com.

3.2. Công trình xây dựng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại địa chỉ 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng) chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/24/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025.

3.2.1. Công trình xây dựng

- Căn cứ theo thông tin khách hàng cung cấp trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/24/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025 và khảo sát thực tế tài sản, công trình trên đất có đặc điểm sau:

STT	Tên tài sản	Số lượng	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Pháp lý
1	Phân xưởng chế biến	2.566	m ²	- Quy mô: 01 tầng. - Diện tích xây dựng: khoảng 2.566m ² . - Kết cấu: cột BTCT, tường xây gạch, mái đổ BTCT.	- Chưa được công nhận quyền sở hữu.
2	Kho lạnh 800 tấn	1.121	m ²	- Quy mô: 01 tầng. - Diện tích xây dựng: khoảng 1.121m ² . - Kết cấu: cột BTCT, tường xây gạch, mái đổ BTCT.	- Chưa được công nhận quyền sở hữu.
3	Nhà để máy phát điện	24	m ²	- Quy mô: 01 tầng. - Diện tích xây dựng: khoảng 24m ² . - Kết cấu: cột BTCT, tường xây gạch, mái tôn.	- Chưa được công nhận quyền sở hữu.

- **Nhận xét:** Tại thời điểm thẩm định giá, các công trình xây dựng chưa có pháp lý thể hiện quyền sở hữu của chủ tài sản đối với công trình trên đất hoặc quyền xây dựng các công trình nêu trên. Do đó, Saigon PA đề xuất không tính giá trị các công trình trên.

3.2.2. Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải

- Qua khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của khách hàng, tài sản thẩm định giá là các máy móc thiết bị phục vụ cho việc chế biến thủy hải sản đã qua sử dụng, được duy tu, bảo dưỡng thường xuyên. Các máy móc thiết bị đang đặt tại địa chỉ: 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng và có những đặc điểm được mô tả trong bảng sau:

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
1	Máy nén MC N2016LSC-51, Motor 180KW	1	Máy	- Xuất xứ: Nhật Bản - Nhãn hiệu: MYCOM - Loại: Máy nén trực vít 2 cấp - Model: MC N2016LSC-51 - Công suất lạnh: 187,1KW - Môi chất lạnh: NH3 - Công suất motor: 180KW - Các phụ kiện kèm theo.	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể ở mức trung bình khá, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 55% so với máy mới.	- Tờ khai HHNK số 1123 ngày 04/04/2008
2	Máy nén MC N2016MSC-51, Motor 200KW	1	Máy	- Xuất xứ: Nhật Bản - Nhãn hiệu: MYCOM - Model: MC N2016MSC-51 - Công suất lạnh: 341,3KW - Môi chất lạnh: NH3 - Công suất motor: 200KW - Các phụ kiện kèm theo.	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể ở mức trung bình khá, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 55% so với máy mới.	- Tờ khai HHNK số 1123 ngày 04/04/2008
3	Máy nén MC N6WBH, Motor 110KW	1	Máy	- Xuất xứ: Nhật Bản - Nhãn hiệu: MYCOM - Model: MC N6WBH - Công suất lạnh: 402,2KW	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể ở mức trung bình khá, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước.	- Tờ khai HHNK số 1123 ngày 04/04/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
				- Môi chất lạnh: NH3 - Công suất motor: 110KW - Các phụ kiện kèm theo.	- Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 55% so với máy mới.	
4	Bơm dịch Model R41-216F4AG-0204SX1-B 2,2KW, 36mH, 100 lít, 50H, 380V.	2	Cái	- Xuất xứ: Nhật Bản - Nhãn hiệu: Teikaku - Loại: Máy nén piston 1 cấp - Model: R41-216F4AG-0204SX1-B - Công suất: 2,2KW - Lưu lượng 100 lít - Điện áp: 380V, 50Hz	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể ở mức trung bình khá, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Tờ khai HHNK số 1123 ngày 04/04/2008
5	Bơm dịch Model R41-316F4AG-0405TV1-B 3,7KW, 31mH, 200 lít, 50H, 380V.	2	Cái	- Xuất xứ: Nhật Bản - Nhãn hiệu: Teikaku - Loại: Máy nén piston 1 cấp - Model: R41-316F4AG-0405TV1-B - Công suất: 3,7KW - Lưu lượng 200 lít - Điện áp: 380V, 50Hz	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể ở mức trung bình khá, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Tờ khai HHNK số 1123 ngày 04/04/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
6	Dàn ngưng Baltimore (Belgium, EC) VXC C380	1	HT	- Nhãn hiệu: Baltimore - Model: VXC C380 - Năm sản xuất: 2007 - Công suất thải nhiệt danh định 1.638KW - Động cơ quạt: 22KW – Động cơ bơm nước: 4KW - Kích thước: 5385mmL x 2245 mmW x 3820mmH - Trọng lượng: 10.150kg	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể trung bình, lớp phủ bề mặt bị bong tróc và rỉ sét nhiều - Thiết bị có khả năng hoạt động ở mức trung bình. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Tờ khai HHNK số 25 ngày 18/04/2008
7	Dàn ngưng Baltimore (Belgium, EC) VXC C325	1	HT	- Nhãn hiệu: Baltimore - Model: VXC C325 - Năm sản xuất: 2007 - Công suất thải nhiệt danh định 1400KW - Động cơ quạt: 18,5KW – Động cơ bơm nước: 4KW - Kích thước: 5385mmL x 2245 mmW x 3820mmH - Trọng lượng: 9265kg	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể trung bình, lớp phủ bề mặt bị bong tróc và rỉ sét nhiều - Thiết bị có khả năng hoạt động ở mức trung bình. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Tờ khai HHNK số 25 ngày 18/04/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
8	Kho chở đông 2,7m x 5,4m x 3m	1	Kho	- Kích thước 2,7m x 5,4m x 3m - Panel cách nhiệt tường và trần - Cửa bản lề - Dàn lạnh Gunter	- Panel và cửa có ngoại quan tổng thể tương đối cũ, nhiều chỗ bị trầy xước - Dàn lạnh có khả năng hoạt động ở mức trung bình. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với kho mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008
9	Kho ngấm tấm 3,6m x 3,6m x 3m	1	Kho	- Kích thước 3,6m x 3,6m x 3m - Panel cách nhiệt tường và trần - Cửa bản lề - Dàn lạnh Gunter	- Panel và cửa có ngoại quan tổng thể tương đối cũ, nhiều chỗ bị trầy xước - Dàn lạnh có khả năng hoạt động ở mức trung bình. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với kho mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
10	Tủ cấp đông giò 500kg/mẻ	1	HT	- Tủ đông giò 6 ngăn 3 buồng - Công suất cấp đông: 500kg/mẻ - Môi chất lạnh: NH3 - Hệ thống dàn lạnh: hàng Guntner	- Thiết bị đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, nhiều chỗ bị rỉ xước. - Thiết bị đang hoạt động bình thường. - Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với thiết bị mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008
11	Máy đá vảy 15 tấn/ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện	1	HT	- Công suất: 15 tấn/ngày - Mặt trống, thùng nước, dao gạt đá bằng Inox - Hệ thống thu hồi nước - Bộ bảo vệ nước, van xả dầu và bộ tự động ngừng máy khi kho đầy - Kho chứa đá + Panel cách nhiệt tường và trần + 3 cửa bàn lễ + Vật tư phụ khác	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị rỉ xước - Máy có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008

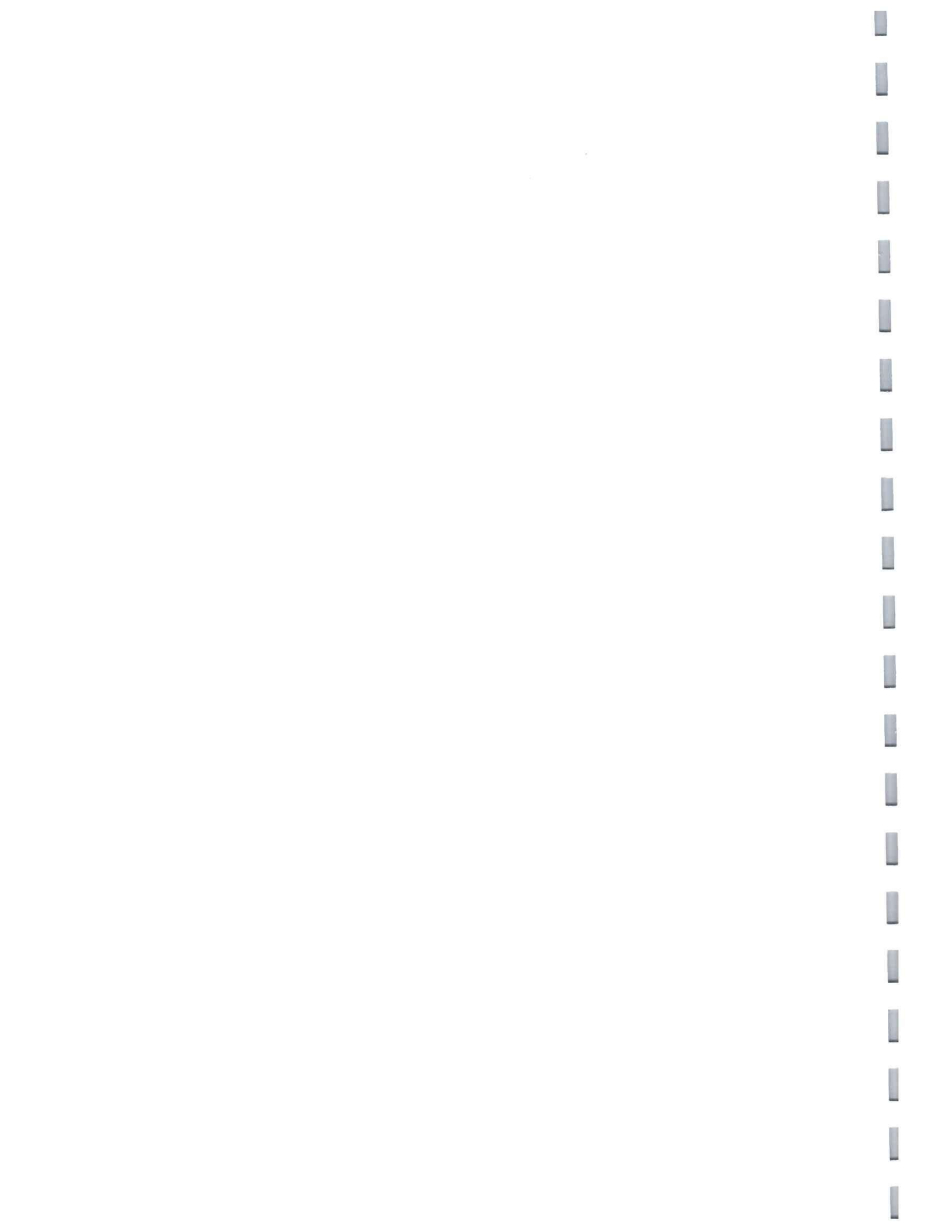
STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
12	Máy đá vảy 10tấn/ ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện	1	HT	- Công suất: 10 tấn/ngày - Mặt trống, thùng nước, dao gạt đá bằng Inox - Hệ thống thu hồi nước - Bộ báo cạn nước, van xả dầu và bộ tự động ngừng máy khi kho đầy - Kho chứa đá + Panel cách nhiệt tường và trần + 3 cửa bàn lễ + Vật tư phụ khác	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị rỉ xướt - Máy có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008
13	Thiết bị làm lạnh nước chế biến	1	HT	- Môi chất: NH3 - Thiết bị bay hơi: Thiết bị bay hơi dạng tấm - Bơm nước tuần hoàn và bơm cấp	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị rỉ xướt - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
						- Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008
14	Thiết bị làm lạnh nước điều hòa không khí	1	HT	- Môi chất: NH3 - Thiết bị bay hơi đang tắt: - Bơm lạnh cho điều hòa không khí	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị rỉ sét. - Máy có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0004660 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018933 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121119 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121120 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121126 ngày 31/12/2008
15	Máy phát điện 500KVA	1	Máy	- Nhãn hiệu: Cummins - Model: C550D5 - Công suất: 500KVA	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị rỉ sét. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0130446 ngày 16/12/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
16	Máy đóng gói hút chân không Shindaigo	1	Máy	- Xuất xứ: Nhật Bản - Nhãn hiệu: Shindaigo - Model: N46 P60	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0023670 ngày 19/01/2009
17	Máy đóng gói hút chân không New Diamond	2	Máy	- Xuất xứ: Đài Loan - Nhãn hiệu : New Diamond - Model: J-V006 - Năm SX: 2008 - Năng suất máy bơm: 63m3/h.	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0189585 ngày 10/11/2008
18	Máy giặt công nghiệp	1	HT	- Máy giặt công nghiệp 30kg + Model: MG-30 + Nước SX: Việt Nam - Máy vắt công nghiệp + Model : LT-30 + Nước SX: Việt Nam	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước, rỉ sét. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0112306 ngày 04/03/2009

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
19	Hệ thống vỏ kho lạnh 800 tấn	1	HT	- Panel cách nhiệt tường và trần - Panel cách nhiệt hành lang lạnh - Cửa kho lạnh - Các phụ kiện khác	- Panel và cửa có ngoại quan tổng thể tương đối cũ, nhiều chỗ bị trầy xước - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với kho mới.	- Hóa đơn số 0004659 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018934 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121121 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121127 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121122 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121128 ngày 31/12/2008
20	Dàn lạnh kho 800 tấn và hành lang lạnh	1	HT	- Xuất xứ: Indonesia - Hãng sản xuất: Guntner - Công suất lạnh: 28,9KW - Số quạt dàn lạnh: 03 - Công suất quạt: 03 x0,4KW - Lưu lượng gió: 14.520m³/h	- Máy cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, lớp phủ bề mặt một số chỗ bị trầy xước. - Thiết bị có khả năng hoạt động bình thường. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với máy mới.	- Hóa đơn số 0004659 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018934 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121121 ngày 31/12/2008

STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
						- Hóa đơn số 0121127 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121122 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121128 ngày 31/12/2008
21	Hệ thống kệ cố định	1	HT	- Kết cấu: bảng thép - Tải trọng pallet: 1000kg	- Ngoại quan tổng thể tương đối cũ, bề mặt một số chỗ bị trầy xước - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với hệ thống mới.	- Hóa đơn số 0004659 ngày 30/09/2008 - Hóa đơn số 0018934 ngày 29/07/2008 - Hóa đơn số 0121121 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121127 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121122 ngày 31/12/2008 - Hóa đơn số 0121128 ngày 31/12/2008



STT	Tên tài sản	SL	Đvt	Đặc điểm kỹ thuật	Hiện trạng	Pháp lý
22	Xe nâng điện Still FM-X20	2	Chiếc	- Năm sản xuất: 2008 - Nước sản xuất: Đức - Model: FM-X20 - Xếp dỡ 5 tầng pallet trên kệ - Chuyên dụng trong kho lạnh: -30oC - Bình điện: 40V/700Ah - Máy sạc bình: 3P/380/50Hz	- Xe cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tài sản cũ, lớp vỏ nhiều chỗ bị trầy xước. - Các bộ phận truyền động bị mòn. - Xe có khả năng hoạt động. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Đã hết hạn kiểm định. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với xe mới.	- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 1239 ngày 01/08/2008
23	Xe nâng điện Still EXU-20S	2	Chiếc	- Năm sản xuất: 2008 - Nước sản xuất: Pháp - Model: EXU-20S - Chuyên dụng trong kho lạnh: -30oC - Bình điện: 24V/220Ah - Máy sạc bình: 1P/220/50Hz	- Xe cũ đã qua sử dụng, đang vận hành sản xuất. - Ngoại quan tổng thể tài sản cũ, lớp vỏ nhiều chỗ bị trầy xước. - Các bộ phận truyền động bị mòn. - Xe có khả năng hoạt động. Tuy nhiên, để thỏa mãn mục đích sử dụng cần phải thay mới hoặc sửa chữa một vài bộ phận. - Đã hết hạn kiểm định. - Chất lượng còn lại được đánh giá bằng 50% so với xe mới.	- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 1239 ngày 01/08/2008
Lưu ý: Xe nâng điện đã hết hạn kiểm định, SaigonPA xác định giá trị tài sản trong điều kiện giá định xe nâng điện sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý và được xác nhận kiểm định trong tương lai.						

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

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Đối với các hệ thống dây chuyền máy móc, thiết bị phục vụ chế biến thủy sản được thiết kế phù hợp với phương pháp chế biến, bảo quản và các tiêu chuẩn xuất khẩu riêng. Do có tính đặc thù ngành nên Saigon PA nhận định thị trường cung cầu máy móc, thiết bị tương đồng với tài sản thẩm định giá tương đối hiếm.
- 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 đầu người ở mức cao.
- 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. 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.
- Xe nâng điện đã hết hạn kiểm định, SaigonPA xác định giá trị tài sản trong điều kiện giả định xe nâng điện sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý và được xác nhận kiểm định trong tương lai.
- Giả 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, chi phí tái tạo.
 - + Phương pháp chi phí thay thế: Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.
 - + Phương pháp chi phí tái tạo: Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)

❖ 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 4/2025
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0768470056	Liên hệ - 0768470056	Liên hệ - 0901962668
3	Tình trạng pháp lý		Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	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
5	Mục đích sử dụng đất	SXKD lâu dài	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng
7	Chiều rộng mặt tiền	15,41m	5,50m	6,0m	11,96m
8	Quy mô diện tích	301,20m	126,0m ²	110,0m ²	237,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m (cả lề)	Đường nhựa 12m (cả lề)	Đường nhựa 12m (cả lề)	Đường nhựa 12m (cả lề)
10	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		21.600.000.000	18.500.000.000	39.500.000.000
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		18.360.000.000	16.650.000.000	32.785.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 4 tầng	Nhà 3 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		302,4	352,0	568,8
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.037.237.350	2.212.132.454	3.831.946.445
21	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		129.546.000	131.253.000	122.165.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		129.546.000	131.253.000	122.165.000
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
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		129.546.000	131.253.000	122.165.000
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		129.546.000	131.253.000	122.165.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng	Mặt tiền Đường Phan Châu Trinh, Phường Hải Châu, Đà Nẵng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		129.546.000	131.253.000	122.165.000
4	Chiều rộng mặt tiền	15,41m	5,50m	6,0m	11,96m
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,91%	9,41%	3,45%
	Mức điều chỉnh		12.838.009	12.350.907	4.214.693
	Giá trị sau điều chỉnh		142.384.009	143.603.907	126.379.693
5	Quy mô diện tích	301,2m ²	126,0m ²	110,0m ²	237,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-17,52%	-19,12%	-6,42%
	Mức điều chỉnh		-22.696.459	-25.095.574	-7.842.993
	Giá trị sau điều chỉnh		119.687.549	118.508.334	118.536.700
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa 12m (cả lề)	Đường nhựa 12m (cả lề)	Đường nhựa 12m (cả lề)	Đường nhựa 12m (cả lề)
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		119.687.549	118.508.334	118.536.700
7	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		119.687.549	118.508.334	118.536.700
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		119.687.549	118.508.334	118.536.700
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		119.687.549	118.508.334	118.536.700
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		118.910.861		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		0,7%	-0,3%	-0,3%

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		118.911.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		35.534.468	37.446.481	12.057.686
	Số lần điều chỉnh		2	2	2
	Biên độ điều chỉnh		9,9% - 17,5%	9,4% - 19,1%	3,5% - 6,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-9.858.451	-12.744.666	-3.628.301

❖ **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 các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 15,41m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 5,5m; 6,0m; 11,96m; nên các tài sản so sánh 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 là khoảng 9,91%; 9,41%; 3,45% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 301,2m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 126,0m²; 110m²; 237,3m²; nên các tài sản so sánh 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; 3 lần lượt khoảng 17,52%; 19,12%; 6,42% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **118.911.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất: 301,20 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá} \\ &= 301,20 \text{ m}^2 \times \mathbf{118.911.000 \text{ VND/m}^2} \\ &= \mathbf{35.815.993.200 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị công trình xây dựng tại thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)

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

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

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền làm tròn (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	894,80	66,02%	7.433.000	4.391.022.000

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

6.2.3. Xác định giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại địa chỉ 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng) chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/24/SaigonPA/HĐ ngày .../11/2025

6.2.3.1. Xác định giá trị các máy móc, thiết bị mục có số thứ tự từ 1-21:

- Đối với các máy móc, thiết bị trong danh mục có số thứ tự từ 1-21: Saigon PA nhận định do tính đặc thù ngành nên thị trường cung cầu máy thiết bị tương đồng với tài sản thẩm định giá rất khan hiếm. Do đó, Saigon PA sử dụng phương pháp chi phí tái tạo để xác định giá trị các tài sản thẩm định.
- Giá trị tài sản thẩm định được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của tài sản thẩm định} = \text{Đơn giá (VND)} \times \text{Tỷ lệ CLCL (\%)}$$

(Trong đó: Nguyên giá của tài sản được xác định dựa trên cơ sở hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (bao gồm hóa đơn, tờ khai hải quan) đã được đối chiếu, phân tích, đánh giá và điều chỉnh một cách phù hợp với hiện trạng thực tế của tài sản tại thời điểm thẩm định, và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

STT	Tài sản thẩm định giá	SL	Đơn vị tính	Đơn giá (VND)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Máy nén MC N2016LSC-51, Moter 180KW	1	Máy	1.587.510.000	55,00%	873.130.500
2	Máy nén MC N2016MSC-51, Moter 200KW	1	Máy	1.587.510.000	55,00%	873.130.500
3	Máy nén MC N6WBH, Moter 110KW	1	Máy	502.711.500	55,00%	276.491.325
4	Bơm dịch Model R41-216F4AG-0204SX1-B 2,2KW, 36mH, 100 lít, 50H, 380V.	2	Cái	70.556.000	50,00%	70.556.000
5	Bơm dịch Model R41-316F4AG-0405TV1-B 3,7KW, 31mH, 200 lít, 50H, 380V.	2	Cái	86.431.100	50,00%	86.431.100

STT	Tài sản thẩm định giá	SL	Đơn vị tính	Đơn giá (VND)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
6	Dàn ngưng Baltimore (belgium, EC) VXC C380	1	HT	912.253.725	50,00%	456.126.863
7	Dàn ngưng Baltimore (belgium, EC) VXC C325	1	HT	766.967.495	50,00%	383.483.748
8	Kho chờ đông 2,7m x 5,4m x 3m	1	Kho	8.733.468.466	50,00%	4.366.734.233
9	Kho ngâm tẩm 3,6m x 3,6m x 3m	1	Kho			
10	Tủ cấp đông gió 500kg/mẻ	1	Kho			
11	Máy đá vảy 15 tấn/ ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện	1	HT			
12	Máy đá vảy 10tấn/ ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện	1	HT			
13	Thiết bị làm lạnh nước chế biến	1	HT			
14	Thiết bị làm lạnh nước điều hòa không khí	1	HT	917.244.000	50,00%	458.622.000
15	Máy phát điện 500KVA	1	Máy			
16	Máy đóng gói hút chân không Shindaigo	1	Máy			
17	Máy đóng gói hút chân không New Diamond	2	Máy			
18	Máy giặt công nghiệp	1	HT			
19	Hệ thống vỏ kho lạnh 800 tấn	1	HT			
20	Dàn lạnh kho 800 tấn và hành lang lạnh	1	HT			
21	Hệ thống kê cổ định	1	HT	4.059.730.509	50,00%	2.029.865.255

6.2.3.2. Xác định giá trị các máy móc, thiết bị mục có số thứ tự từ 22-23:

- Qua khảo sát trên thị trường, Saigon PA nhận thấy các máy móc, thiết bị này có thông tin các giao dịch tài sản tương đồng với tài sản thẩm định giá. Do đó, Saigon PA sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá trị các tài sản thẩm định này.

a. Xác định giá trị xe nâng điện STILL FM-X20

❖ 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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T06/2024	Rao bán T06/2024	Rao bán T06/2024
2	Tình trạng pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý
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	Loại tài sản	Xe nâng	Xe nâng	Xe nâng	Xe nâng
5	Xuất xứ	Nhập khẩu	Nhập khẩu	Nhập khẩu	Nhập khẩu
6	Năm sản xuất	2008	2012	2019	2015
7	Nhãn hiệu	Still FM	Still FM	Still FM	Still FM
8	Số loại	X20	X20	X20	X20
9	Màu	Vàng	Vàng	Vàng	Vàng
10	Chất lượng còn lại	50%	60%	80%	75%
11	Giá rao bán (VND)		166.998.174	251.198.934	279.265.854
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)		143.618.430	221.055.062	223.412.683

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND)		143.618.430	221.055.062	223.412.683
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		143.618.430	221.055.062	223.412.683
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		143.618.430	221.055.062	223.412.683

❖ **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 các yếu tố năm sản xuất, chất lượng còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố năm sản xuất: Tài sản thẩm định giá sản xuất năm 2008. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt sản xuất năm 2012, 2019, 2015 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có giá trị thấp hơn so với tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 8%; 22%; 16% về yếu tố năm sản xuất.
- Về yếu tố chất lượng còn lại: Tài sản thẩm định giá có chất lượng còn lại khoảng 50%. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chất lượng còn lại lần lượt khoảng 60%, 80%, 75% lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có giá trị thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 16,67%; 37,5%; 33,33% về yếu tố chất lượng còn lại.

❖ **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 giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **114.300.000 VND/chiếc**.

b. Xác định giá trị xe nâng điện STILL EXU-20S

❖ **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 T06/2024	Rao bán T06/2024	Rao bán T06/2024
2	Tình trạng pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý
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	Loại tài sản	Xe nâng	Xe nâng	Xe nâng	Xe nâng
5	Xuất xứ	Nhập khẩu	Nhập khẩu	Nhập khẩu	Nhập khẩu
6	Năm sản xuất	2008	2018	2013	2016
7	Nhãn hiệu	Still	Still	Still	Still
8	Số loại	EXU20S	EXU20S	EXU20S	EXU20S
9	Màu	Vàng	Vàng	Vàng	Vàng
10	Chất lượng còn lại	47%	80%	65%	70%
11	Giá rao bán (VND)		35.083.650	19.871.379	26.663.574

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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 còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá còn lớn
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		28.066.920	15.897.103	21.330.859

❖ **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)		28.066.920	15.897.103	21.330.859
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý	Đầy đủ pháp lý
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.066.920	15.897.103	21.330.859
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		28.066.920	15.897.103	21.330.859
3	Vị trí	Nhập khẩu	Nhập khẩu	Nhập khẩu	Nhập khẩu
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		28.066.920	15.897.103	21.330.859
4	Năm sản xuất	2008	2018	2013	2016
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-10,00%	-16,00%
	Mức điều chỉnh		-5.613.384	-1.589.710	-3.412.937
	Giá trị sau điều chỉnh		22.453.536	14.307.393	17.917.922
5	Nhãn hiệu	Still	Still	Still	Still
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		22.453.536	14.307.393	17.917.922

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Số loại	EXU20S	EXU20S	EXU20S	EXU20S
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		22.453.536	14.307.393	17.917.922
7	Màu	Vàng	Vàng	Vàng	Vàng
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		22.453.536	14.307.393	17.917.922
8	Chất lượng còn lại	50%	80%	65%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-37,50%	-23,08%	-28,57%
	Mức điều chỉnh		-10.525.095	-3.669.051	-6.094.226
	Giá trị sau điều chỉnh		14.033.460	11.005.687	12.798.516
C	Mức giá chỉ dẫn (VND)		14.033.460	11.005.687	12.798.516
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND)		12.612.554		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		11,3%	-12,7%	1,5%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		12.600.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		16.138.479	5.258.762	9.507.164
	Số lần điều chỉnh		1	1	1
	Biên độ điều chỉnh		0,0% - 37,5%	0,0% - 23,1%	0,0% - 28,6%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-16.138.479	-5.258.762	-9.507.164

❖ **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 các yếu tố năm sản xuất, chất lượng còn lại so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố năm sản xuất: Tài sản thẩm định giá sản xuất năm 2008. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt sản xuất năm 2018, 2013, 2016 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có giá trị thấp hơn so với các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 20%, 10%, 16% về yếu tố năm sản xuất.
- Về yếu tố chất lượng còn lại: Tài sản thẩm định giá có chất lượng còn lại khoảng 50%. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chất lượng còn lại lần lượt khoảng 80%, 65%, 70% lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có giá trị thấp hơn các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 37,5%; 23,08%; 28,57% về yếu tố chất lượng còn lại.

❖ **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 giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **12.600.000 VND/chiếc**.

6.2.4. Tổng hợp kết quả giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại địa chỉ 01 Bùi Quốc Hưng, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng) chi tiết theo Hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/24/SaigonPA/HĐ ngày 07/11/2025

STT	Tài sản thẩm định giá	Số lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (VND)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Máy nén MC N2016LSC-51, Moter 180KW	1	Máy	1.587.510.000	55,00%	873.130.500
2	Máy nén MC N2016MSC-51, Moter 200KW	1	Máy	1.587.510.000	55,00%	873.130.500
3	Máy nén MC N6WBH, Moter 110KW	1	Máy	502.711.500	55,00%	276.491.325
4	Bơm dịch Model R41-216F4AG-0204SX1-B 2,2KW, 36mH, 100 lít, 50H, 380V.	2	Cái	70.556.000	50,00%	70.556.000
5	Bơm dịch Model R41-316F4AG-0405TV1-B 3,7KW, 31mH, 200 lít, 50H, 380V.	2	Cái	86.431.100	50,00%	86.431.100
6	Dàn ngưng Baltimore (belgium, EC) VXC C380	1	HT	912.253.725	50,00%	456.126.863
7	Dàn ngưng Baltimore (belgium, EC) VXC C325	1	HT	766.967.495	50,00%	383.483.748
8	Kho chở đông 2,7m x 5,4m x 3m	1	Kho	8.733.468.466	50,00%	4.366.734.233
9	Kho ngâm tẩm 3,6m x 3,6m x 3m	1	Kho			
10	Tủ cấp đông gió 500kg/mé	1	Kho			
11	Máy đá vảy 15 tấn/ ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện	1	HT			
12	Máy đá vảy 10tấn/ ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện	1	HT			
13	Thiết bị làm lạnh nước chế biến	1	HT			

STT	Tài sản thẩm định giá	Số lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (VND)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
14	Thiết bị làm lạnh nước điều hòa không khí	1	HT			
15	Máy phát điện 500KVA	1	Máy	917.244.000	50,00%	458.622.000
16	Máy đóng gói hút chân không Shindaigo	1	Máy	306.211.040	50,00%	153.105.520
17	Máy đóng gói hút chân không New Diamond	2	Máy	93.889.376	50,00%	93.889.376
18	Máy giặt công nghiệp	1	HT	164.372.727	50,00%	82.186.364
19	Hệ thống vỏ kho lạnh 800 tấn	1	HT	4.059.730.509	50,00%	2.029.865.255
20	Dàn lạnh kho 800 tấn và hành lang lạnh	1	HT			
21	Hệ thống kệ cố định	1	HT			
22	Xe nâng điện Still FM-X20	2	Chiếc		50,00%	228.600.000
23	Xe nâng điện Still EXU-20S	2	Chiếc		50,00%	25.200.000
Tổng cộng (VND)						10.457.552.784

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 16, địa chỉ: 261-263 Phan Châu Trinh, phường Phước Ninh, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng (nay là phường Hải Châu, TP Đà Nẵng)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất	301,20	118.911.000	35.815.993.200
1.2	Giá trị công trình xây dựng	894,80		4.391.022.000
2	Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại lô đất B1-3, đường Bùi Quốc Hưng, KCN Dịch vụ Thủy sản Đà Nẵng, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng (nay là phường Sơn Trà, TP Đà Nẵng)			
2.1	Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải			10.457.552.784
Tổng giá trị (VND)				50.664.567.984
Tổng giá trị làm tròn (VND)				50.665.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 50.665.000.000 VND.

Bằng chữ: Năm mươi tỷ sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng.

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng đối với bất động sản và (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.166/25/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 thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong Báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- 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 Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Hùng

Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



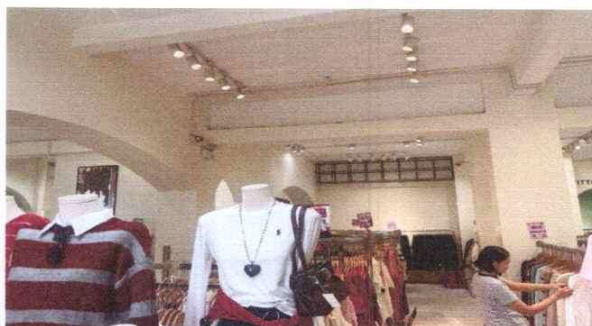
Đường tiếp giáp tài sản Phan Chu Trinh



Đường tiếp giáp tài sản Phan Chu Trinh



Tổng quan tài sản Phan Chu Trinh



Hiện trạng tài sản Phan Chu Trinh



Hiện trạng tài sản Phan Chu Trinh



Hiện trạng tài sản Phan Chu Trinh



Hiện trạng tài sản Phan Chu Trinh



Hiện trạng tài sản Phan Chu Trinh



Kho lạnh 800 tấn



Nhà để máy phát điện



Phân xưởng chế biến



Phân xưởng chế biến



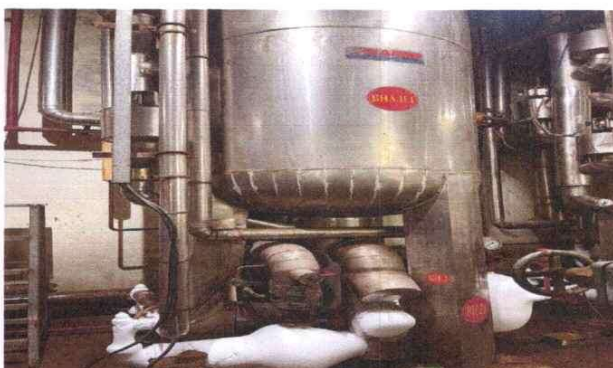
Máy nén MC N2016LSC-51, Motor 180KW



Máy nén MC N2016MSC-51, Motor 200KW



Máy nén MC N6WBH, Motor 110KW



Bơm dịch R41-216F4AG-0204SX1-B 2,2KW



Bơm dịch R41-316F4AG-0405TV1-B 3,7KW



Dàn ngưng Baltimore (Belgium, EC) VXC C380



Dàn ngưng Baltimore (Belgium, EC) VXC C325



Kho chờ đông



Kho ngâm tẩm



Tủ cấp đông gió



Máy đá vảy 15 tấn ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện



Máy đá vảy 10 tấn ngày kèm kho chứa đá và phụ kiện



Thiết bị làm lạnh nước chế biến



Thiết bị làm lạnh nước điều hòa không khí



Máy phát điện 500KVA



Máy đóng gói hút chân không Shindaigo



Máy đóng gói hút chân không New Diamond



Máy giặt công nghiệp



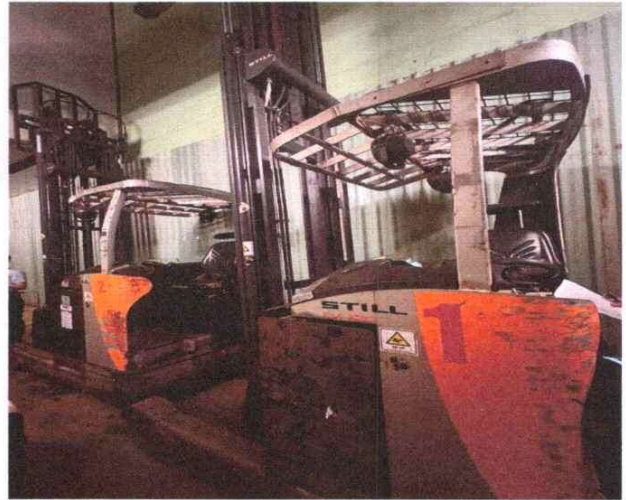
Hệ thống vỏ kho lạnh 800 tấn



Dàn lạnh kho 800 tấn và hành lang lạnh



Hệ thống kệ cố định



Xe nâng điện Still FM-X20



Xe nâng điện Still EXU-20S

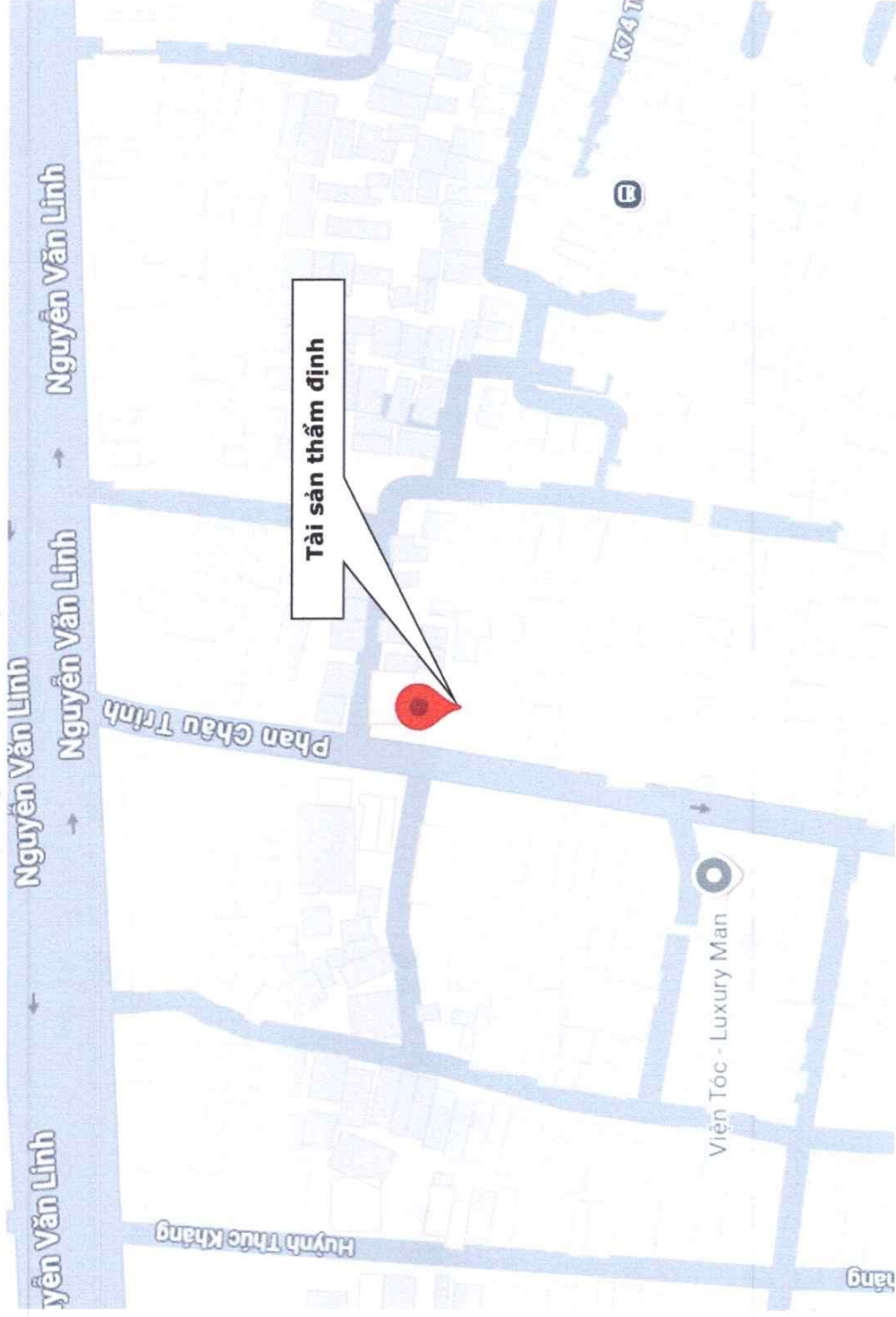


Kho phụ gia

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tài sản Phan Chu Trinh

Tọa độ: 16.059966, 108.219535



Tài sản Công trình xây dựng, Máy móc thiết bị
Tọa độ: 16.102001, 108.243431

