

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/A.127 (**Số hợp đồng:** A.143/25/SaigonPA/HĐ)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước

☸ **Địa chỉ:** Lô B_4B3_CN, Khu công nghiệp Mỹ Phước 3, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

☸ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị chín căn nhà di động

– **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động tọa lạc tại: Ấp Cồn Trứng, phường Trường Long Hòa, tỉnh Vĩnh Long (xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cũ)

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 20/08/2025.

Số: 012/2025/A.127

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.143/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.127 ngày 20/08/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.127 ngày 20/08/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước
- Địa chỉ : Lô B_4B3_CN, Khu công nghiệp Mỹ Phước 3, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 3700870773
- Đại diện : Ông Thạch Dương Bình Chức vụ: Phó tổng giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM (nay là phường Phú Nhuận, Tp. HCM).

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị chín (09) căn nhà di động (bao gồm thiết bị, vật tư) gồm các căn có số 134, 132, 130, 128, 126, 124, 122, 120, 118 tại Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động, Ấp Cồn Trứng, phường Trường Long Hòa, tỉnh Vĩnh Long (xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cũ) theo Hợp đồng mua bán số 0203/HĐMB/2020 ngày 02/03/2020 ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kiên Giang SG và Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 08/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 15/08/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

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 tái tạo.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VND)
	Giá trị 9 căn nhà di động (bao gồm thiết bị, vật tư)	
1	Giá trị căn nhà di động số 134	134.146.579
2	Giá trị căn nhà di động số 132	155.878.490
3	Giá trị căn nhà di động số 130	156.274.715
4	Giá trị căn nhà di động số 128	156.274.715
5	Giá trị căn nhà di động số 126	156.274.715
6	Giá trị căn nhà di động số 124	156.274.715
7	Giá trị căn nhà di động số 122	156.274.715
8	Giá trị căn nhà di động số 120	156.274.715
9	Giá trị căn nhà di động số 118	156.274.715
	Tổng giá trị (VND)	1.383.948.074

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 1.383.948.000 VND.

Bảng chữ: Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.143/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.127 kèm theo Chứng thư này.
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí, hình ảnh thực tế và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ ĐTV về giá: XVI25TS.2540

**TUO.CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐQT**



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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước
- Địa chỉ : Lô B_4B3_CN, Khu công nghiệp Mỹ Phước 3, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 3700870773
- Đại diện : Ông Thạch Dương Bình Chức vụ: Phó tổng giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị chín (09) căn nhà di động (bao gồm thiết bị, vật tư) gồm các căn có số 134, 132, 130, 128, 126, 124, 122, 120, 118 tại Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động, Ấp Cồn Trứng, phường Trường Long Hòa, tỉnh Vĩnh Long (xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cũ) theo Hợp đồng mua bán số 0203/HĐMB/2020 ngày 02/03/2020 ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kiên Giang SG và Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 08/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/08/2025.

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 của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.143/25/SaigonPA/HĐ ngày 14/08/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước;
- Hợp đồng mua bán số 0203/HĐMB/2020 ngày 02/03/2020 ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Kiên Giang SG và Công ty Cổ phần Đầu tư Hưng Phước;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục hoặc công trình để đưa vào sử dụng ngày 12 tháng 3 năm 2020;
- Phiếu xuất kho nhà máy kết cấu thép ngày 21/07/2020;
- Hóa đơn giá trị gia tăng số: 0000352 ngày 25/08/2020;
- Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 47/2025/QĐ-XXTĐTC ngày 18/07/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Tp. Hồ Chí Minh.
- Quyết định thẩm định giá tài sản số 20/2025/QĐ-TĐGTS ngày 12/08/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10, Tp. Hồ Chí Minh.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Chín (09) căn nhà di động (bao gồm thiết bị, vật tư)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động, Ấp Cồn Trúng, phường Trường Long Hòa, tỉnh Vĩnh Long (xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cũ).

3.1.2. Công trình xây dựng là chín (09) căn nhà di động

❖ Căn nhà di động số 134

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, đèn ngủ gắn tường, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang để trống.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ nhiều chỗ bị mối, mục, bị bong tróc lớp bề mặt;
 - + Nền sàn ở mức trung bình.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ nhiều chỗ bong tróc lớp bề mặt;
- **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	21	79	7,9
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	50	50	9
Nền,sàn	5	21	79	3,95
Mái	17	50	50	8,5
Tổng cộng	50			29,35
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				58,70%

❖ **Căn nhà di động số 132**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 130**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.

- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 128**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;

- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 126**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;

- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 124**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;

- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 122**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 120**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động

- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

❖ **Căn nhà di động số 118**

- Tổng diện tích sàn khoảng: 20m².
- Quy mô/Số tầng: 1 tầng
- Kết cấu xây dựng: Khung thép, vách gỗ, sàn nhựa, cửa nhôm kính.
- Các thiết bị, vật tư bao gồm: kệ TV kết hợp bar, kệ giày + bàn trang điểm + gương, tủ quần áo, bồn cầu + vòi xịt, lavabo + vòi xả + bồn xả, máy nước nóng Panasonic + vòi xả, kệ (nhà vệ sinh), gương (nhà vệ sinh).
- Hiện trạng: Đang sử dụng kinh doanh cho thuê nhà trong Khu du lịch nghỉ dưỡng Ba Động.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình.
 - + Phần tường bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần tường bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
 - + Nền sàn ở mức trung bình khá.
 - + Phần mái bên ngoài thép bị rỉ sét nhiều, phần mái bên trong gỗ lớp bề mặt bong tróc nhẹ;
- **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	15	85	8,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	40	60	10,8
Nền,sàn	5	15	85	4,25
Mái	17	40	60	10,2
Tổng cộng	50			33,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				67,50%

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 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.*

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

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

$$\text{Giá trị của tài sản thẩm định} = \text{Nguyên giá (VND)} \times \text{Tỷ lệ CLCL (\%)} \quad (1)$$

STT	Tên tài sản	Nguyên giá (VND)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)
	Giá trị 9 căn nhà di động (bao gồm thiết bị, vật tư)			
1	Giá trị căn nhà di động số 134	228.529.096	58,70%	134.146.579
2	Giá trị căn nhà di động số 132	230.931.096	67,50%	155.878.490
3	Giá trị căn nhà di động số 130	231.518.096	67,50%	156.274.715
4	Giá trị căn nhà di động số 128	231.518.096	67,50%	156.274.715
5	Giá trị căn nhà di động số 126	231.518.096	67,50%	156.274.715
6	Giá trị căn nhà di động số 124	231.518.096	67,50%	156.274.715
7	Giá trị căn nhà di động số 122	231.518.096	67,50%	156.274.715
8	Giá trị căn nhà di động số 120	231.518.096	67,50%	156.274.715
9	Giá trị căn nhà di động số 118	231.518.096	67,50%	156.274.715
Tổng giá trị (VND)				1.383.948.074

➤ **Lưu ý:**

- Giá trị tài sản đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và lợi nhuận nhà đầu tư.

6. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VND)
	Giá trị 9 căn nhà di động (bao gồm thiết bị, vật tư)	
1	Giá trị căn nhà di động số 134	134.146.579
2	Giá trị căn nhà di động số 132	155.878.490
3	Giá trị căn nhà di động số 130	156.274.715
4	Giá trị căn nhà di động số 128	156.274.715
5	Giá trị căn nhà di động số 126	156.274.715
6	Giá trị căn nhà di động số 124	156.274.715
7	Giá trị căn nhà di động số 122	156.274.715
8	Giá trị căn nhà di động số 120	156.274.715
9	Giá trị căn nhà di động số 118	156.274.715
Tổng giá trị (VND)		1.383.948.074

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 1.383.948.000 VND.

Bằng chữ: Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn 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 đối với bất động sản và ba (03) tháng đối với động sản kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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.143/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

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 Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



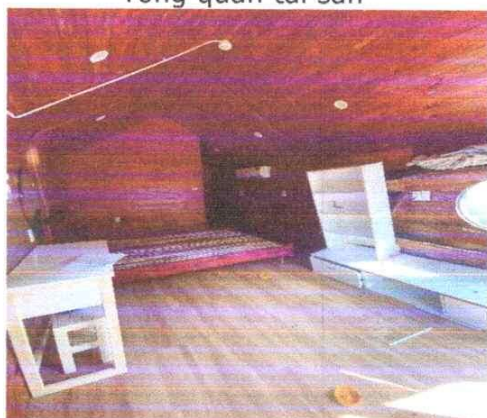
Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



Căn nhà di động số 134



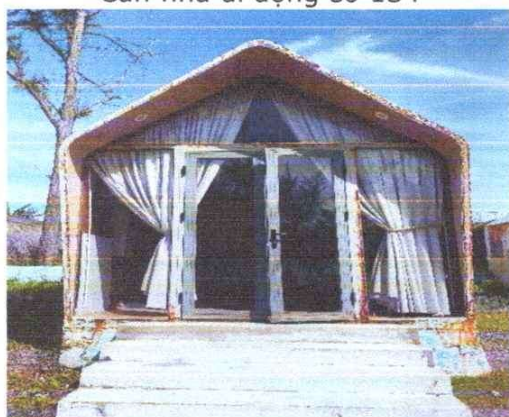
Căn nhà di động số 134



Căn nhà di động số 134



Căn nhà di động số 134



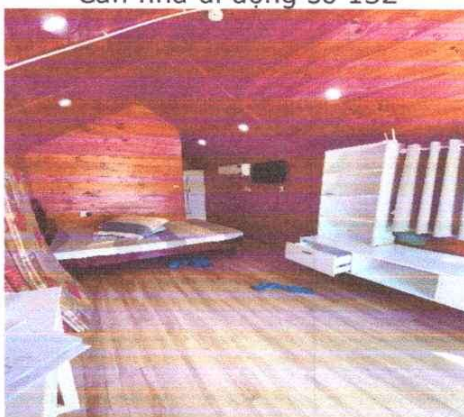
Căn nhà di động số 132



Căn nhà di động số 132



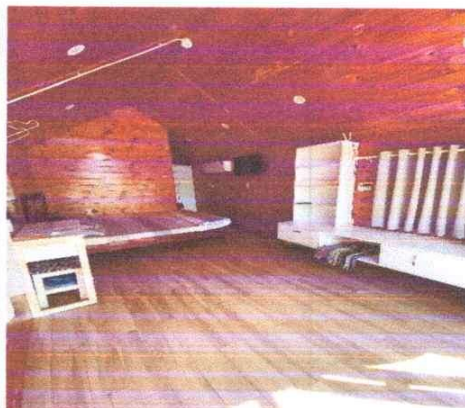
Căn nhà di động số 130



Căn nhà di động số 130



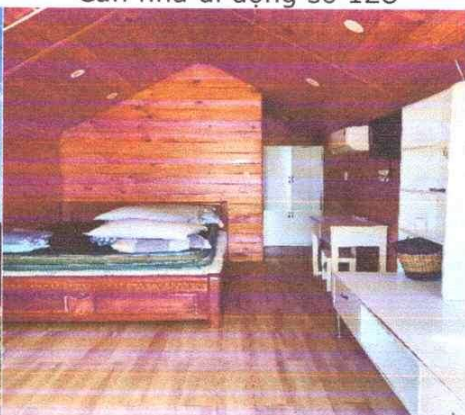
Căn nhà di động số 128



Căn nhà di động số 128



Căn nhà di động số 126



Căn nhà di động số 126



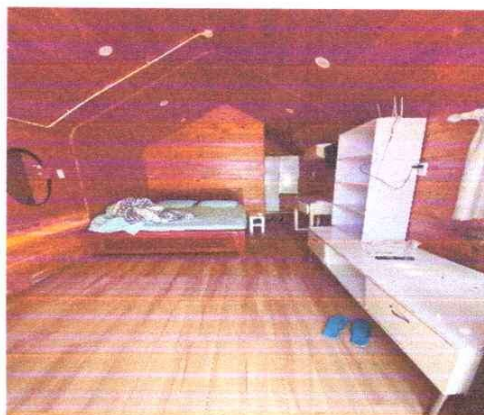
Căn nhà di động số 124



Căn nhà di động số 124



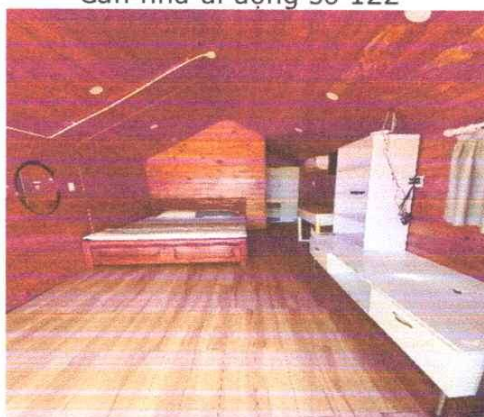
Căn nhà di động số 122



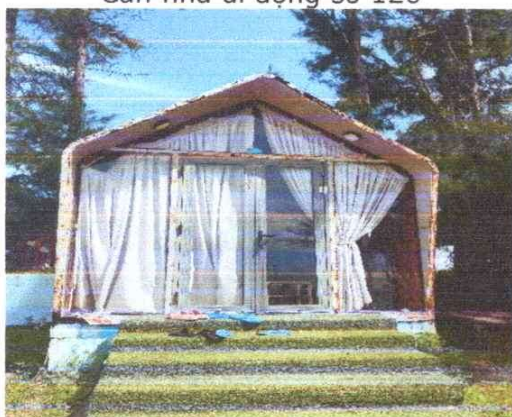
Căn nhà di động số 122



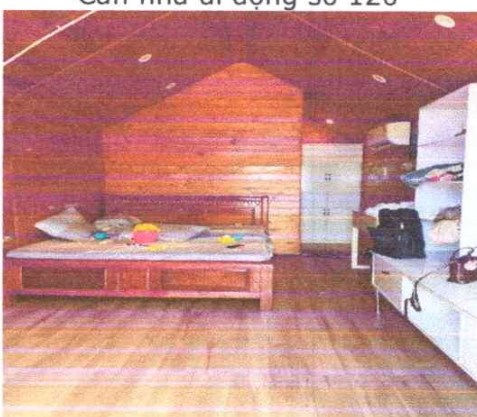
Căn nhà di động số 120



Căn nhà di động số 120



Căn nhà di động số 118



Căn nhà di động số 118

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

