

Số chứng thư: **A.220/25/SaigonPA/HS** (Số hợp đồng: **A.210/25/SaigonPA/HĐ**)

Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: **Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu**

Địa chỉ: Quốc lộ 55, Xã Bình Châu, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Tài sản thẩm định giá: Giá trị Công trình xây dựng (Chi tiết tại Hợp đồng số A.210/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu).

Địa chỉ tài sản thẩm định: Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Ngày phát hành chứng thư: 16/12/2025.

Số: 012/2025/A.220

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 12 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH SÀI GÒN - BÌNH CHÂU

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.210/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH SÀI GÒN - BÌNH CHÂU;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.220 ngày 16/12/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.220 ngày 16/12/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu.
- Địa chỉ: Quốc lộ 55, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

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 Công trình xây dựng thuộc dự án: Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã Bình Châu, Tp. HCM) (Chi tiết tại Hợp đồng số A.210/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 12/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 05/12/2025.

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. 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.
- Đối với công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu. Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này trong tương lai.
- Giá thiết đặc biệt: Không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp chi phí tái tạo.



9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)	Giá trị thẩm định làm tròn (VND)
1	Công trình xây dựng thuộc dự án Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu		
1.1	Nhà khách và bể tắm có mái che (Guest House) (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 9)	369.105.790.673	369.106.000.000
1.2	Khu tắm khoáng trong nhà (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 10)	35.083.881.014	35.084.000.000
1.3	Khu VIP tắm riêng (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 11)	37.104.251.504	37.104.000.000
1.4	Khu SPA VIP tắm chung (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 12)	40.282.161.934	40.282.000.000
1.5	Khu SPA kiểu Nhật (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 13)	59.006.066.629	59.006.000.000
1.6	Khu thể giới spa (theo Giấy phép xây dựng)	56.042.879.877	56.043.000.000
1.7	Khu suối nước nóng tự nhiên (theo Giấy phép xây dựng)	2.101.137.953	2.101.000.000
1.8	Khu luộc trứng - 82 Degree (theo Giấy phép xây dựng)	13.911.643.983	13.912.000.000
1.9	Hạ tầng kỹ thuật (theo Giấy phép xây dựng)	147.754.045.085	147.754.000.000
Tổng giá trị		760.391.858.653	760.392.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 760.392.000.000 VND.

Bảng chữ: Bảy trăm sáu mươi tỷ ba trăm chín mươi hai triệu đồng.

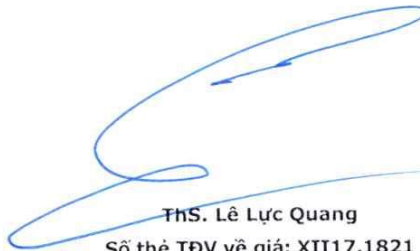
10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.210/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- 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****ThS. Lê Lực Quang**
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821**TUQ. CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC**
P. CHỦ TỊCH HĐQT**Nguyễn Thị Diệu Vi**
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 4 ngày 27/06/2025.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài Chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghisaigon.com Website: www.thamdinghisaigon.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 Du lịch Sài Gòn - Bình Châu.
- Địa chỉ : Quốc lộ 55, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị Công trình xây dựng thuộc dự án: Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là xã Bình Châu, Tp. HCM) (Chi tiết tại Hợp đồng số A.210/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Bình Châu).

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 12/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 05/12/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.210/25/SaigonPA/HĐ ngày 21/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH SÀI GÒN - BÌNH CHÂU;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00154402, sổ vào sổ cấp GCN: VP 22744 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 07/03/2025;
- Giấy phép xây dựng số 42/GPXD do Sở Xây dựng, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 31/7/2019;
- Giấy phép xây dựng số 62/GPXD do Sở Xây dựng, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 29/10/2019;
- Giấy phép xây dựng số 74/GPXD do Sở Xây dựng, UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 26/12/2019;
- Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo quyết toán dự án hoàn thành dự án: Cải tạo Khu Du lịch Suối nước nóng Bình Châu.
- Các hợp đồng thi công, biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng CTXD, hồ sơ quyết toán liên quan khác.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Công trình xây dựng thuộc dự án: Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Bình Châu, Tp. HCM)

3.1.1. Vị trí

- Vị trí: Tài sản thẩm định tọa lạc trên thửa đất số 109, tờ bản đồ số 06, xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã Bình Châu, Tp. HCM) tiếp giáp mặt tiền đường Suối nước nóng Bình Châu (Đường nhựa trước lô đất rộng khoảng 6m). Vị trí tài sản thẩm định cách đường Quốc lộ 55 khoảng 2,4 km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 332.730,4 m²;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Thời hạn sử dụng: 28/09/2051;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm;
- Hiện trạng sử dụng: Trên đất có Công trình xây dựng gồm: Các công trình dịch vụ; hạ tầng thuộc dự án Khu du lịch Suối nước nóng Bình Châu đang hoạt động bình thường.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất:

3.1.3.1. Nhà khách, bể tắm có mái che (Guest House) và khu tắm khoáng trong nhà:

a. Nhà khách và bể tắm có mái che:

- Quy mô/Số tầng: 02 tầng + lửng.
- Tổng diện tích sàn: 18.327 m² (Đã được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận, ký hiệu số thứ tự 9 trên sơ đồ)
- Kết cấu: Móng BTCT; tường gạch sơn nước và tường kính; sàn BTCT; trần thạch cao, gỗ, la phong nhựa; nền gạch ceramic, ốp gỗ; mái BTCT; 5 thang máy; thang cuốn và thang bộ; sàn và thành bể tắm xây dựng kiên cố được lát bằng gạch tối màu bề mặt nhám nhẹ.
- Chức năng/ Hiện trạng sử dụng:
 - + Tầng 1: Khu vực sảnh lễ tân, phòng thay đồ, dãy phòng tắm khoáng, phòng vệ sinh, khu vực nhà hàng, bếp, phòng nhân viên, kho.
 - + Tầng lửng: Văn phòng làm việc.

- + Tầng 2: Phòng xông tuyết, xông đá muối, 2 phòng hội nghị nhỏ, 1 phòng hội nghị lớn, khu vực phòng spa đang được sử dụng làm văn phòng, phòng đãi tiệc, khu tắm Onsen vip, phòng thay đồ, khu vực tiểu cảnh.
- Hiện trạng: Công trình xây dựng đang sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan công trình ở mức tốt.
 - + Tường có ngoại quan tốt.
 - + Nền sàn một vài chỗ trầy xước.
 - + Mái còn ở mức tốt.

• **Đánh giá 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	7	93	9,3
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	7	93	16,74
Nền,sàn	14	7	93	13,02
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	13	7	93	12,09
Tổng cộng	55			51,15
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				93,00%

b. Khu tắm khoáng trong nhà:

- Diện tích sàn: 1.742 m² (Đã được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận, ký hiệu sổ thứ tự 10 trên sơ đồ)
- Kết cấu: Gồm các bể tắm lớn, nhỏ có mái che; sàn phun nước nghệ thuật; chòi nghỉ bằng gỗ; dòng sông lưới nhân tạo để thư giãn, massage bàn chân; cây cảnh; nhà vệ sinh. Bể tắm lớn xây dựng kiên cố, ốp gạch, thêm lối đi xung quanh bể tắm được ốp gỗ, cột thép, mái che bằng vải bạt.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **93%**.

3.1.3.2. Công trình dịch vụ:

a. Khu Thể giới Spa:

- Diện tích sàn: 1.305 m² (Theo số liệu trên Giấy phép xây dựng, chưa được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận)
- Kết cấu:
 - + Xây dựng, trang trí các kiểu bể tắm bằng BTCT mô tả đặc trưng của các nước trên thế giới như: Hồ tắm kiểu Đức, Phần Lan, Thổ Nhĩ Kỳ, Hy Lạp.
 - + Xây dựng, trang trí các kiểu bể tắm ngoài trời dùng được liệu như: Hồ tắm rượu vang, cà phê, trà, hoa, lá dao đỏ.
 - + Khu tắm châu Á: Gồm 50 hồ tắm bằng đá được lắp đặt ngoài trời hoặc có mái che (cột thép, mái lá, nền BTCT, tráng xi măng).
 - + Khu tắm bùn

- + Nhà vệ sinh, Nhà thay đồ, phục vụ khăn tắm: Móng BTCT, tường gạch, cột gỗ, mái lá. Tổng quan mới.
- + Xung quanh trang trí tiểu cảnh, trồng cây, lối đi nội bộ đổ bê tông.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, khu thể giới Spa đưa vào sử dụng từ tháng 12/2021, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **93%**.
- b. Khu VIP tắm riêng:**
 - Diện tích sàn: 864 m² (Đã được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận, ký hiệu số thứ tự 11 trên sơ đồ)
 - Kết cấu: Gồm 8 nhà tắm biệt lập, mỗi căn rộng 103 m². Mỗi căn được xây dựng hồ tắm riêng; nhà vệ sinh; cột, mái bằng BTCT kiên cố, được bao quanh bởi hàng rào cây xanh. Xung quanh có hồ cảnh quan, trang trí tiểu cảnh.
 - Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, khu VIP tắm riêng đưa vào sử dụng từ tháng 12/2021, tổng quan bên ngoài còn tốt, kết cấu tường mái còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **93%**.
- c. Khu SPA VIP tắm chung:**
 - Diện tích sàn: 938 m² (Đã được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận, ký hiệu số thứ tự 12 trên sơ đồ)
 - Kết cấu: Là mô hình thu nhỏ của Khu Thể giới Spa dành cho Khách VIP. Gồm có:
 - + Xây dựng, trang trí các kiểu bể tắm bằng BTCT mô tả đặc trưng của các nước trên thế giới như: Hồ tắm kiểu Đức, Phần Lan, Thổ Nhĩ Kỳ, Hy Lạp.
 - + Xây dựng các hồ tắm bằng đá, khu tắm trà, cà phê, hoa, rượu. Các hồ tắm được xây dựng bằng BTCT, có mái che (Móng BTCT, cột thép, xà gỗ thép, mái gỗ).
 - + Nhà phục vụ: Móng BTCT, cột BTCT, tường gỗ, xà gỗ thép, mái gỗ, nền lát đá.
 - + Nhà vệ sinh, thay đồ: Móng BTCT, tường gạch sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái BTCT.
 - + Xung quanh trang trí tiểu cảnh, trồng cây, lối đi nội bộ đổ bê tông, lát đá.
 - Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, khu VIP tắm chung đưa vào sử dụng từ tháng 12/2021, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **93%**.
- d. Khu SPA kiểu Nhật:**
 - Diện tích sàn: 1.374 m² (Đã được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận, ký hiệu số thứ tự 13 trên sơ đồ)
 - Kết cấu: Gồm có:
 - + Nhà lối đi bằng gỗ, khu lễ tân: Móng BTCT, cột gỗ, mái gỗ, nền lát gỗ.
 - + Khu vực hồ tắm gồm: hồ tắm kiểu Nhật, hồ tắm thùng gỗ thông, hồ tắm đất nung được lắp đặt bên trong nhà mái che có kết cấu: Móng BTCT, cột gỗ, mái gỗ, nền lát gỗ.
 - + Xung quanh trang trí tiểu cảnh, hồ cá, lối đi nội bộ đổ bê tông.
 - Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, khu SPA kiểu Nhật đưa vào sử dụng từ tháng 12/2021, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **93%**.

3.1.3.3. Khu suối nước nóng tự nhiên và Khu luộc trứng – 82 độ:

- a. Khu suối nước nóng tự nhiên:**
 - Diện tích sàn: 219 m² (Theo số liệu trên Giấy phép xây dựng, chưa được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận)

- Kết cấu:
 - + Xây dựng 2 cầu gỗ bắt qua dòng suối nước nóng tự nhiên chảy qua dự án.
 - + Xây dựng, lắp đặt nhiệt kế đo nhiệt độ nước.
 - + Xây dựng hồ cảnh quan
 - + Xung quanh trang trí tiểu cảnh, trồng cây, lối đi nội bộ đổ bê tông.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, Khu suối nước nóng tự nhiên được cải tạo lại từ công trình cũ, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **88%**.

b. Khu luộc trứng – 82 độ

- Diện tích sân: 1.450 m² (Theo số liệu trên Giấy phép xây dựng, chưa được công nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận)
- Kết cấu:
 - + Xây dựng, điêu khắc, lắp đặt mô hình quả trứng bằng BTCT, bên trong có lắp đặt lỗ khoan số 1 để dẫn nước khoáng nóng từ mạch ngầm lên, có chức năng luộc trứng.
 - + Xây dựng dãy hành lang bao quanh khu luộc trứng: Móng BTCT, cột thép, nền xi măng, mái gỗ.
 - + Xây dựng nhà hàng, nhà vệ sinh: Móng BTCT, Cột BTCT, Tường gạch sơn nước, nền lát gạch, mái gỗ.
 - + Xung quanh trang trí tiểu cảnh, trồng cây, lối đi nội bộ đổ bê tông.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, khu luộc trứng – 82 độ đưa vào sử dụng từ tháng 12/2021, có phần mô hình quả trứng được cải tạo lại từ công trình cũ, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **88%**.

3.1.3.4. Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 và 2:

- Diện tích đất toàn dự án: 33,2 ha
- ❖ **Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1:**
 - Giao thông: 02 loại đường chính là đường trục chính của dự án rộng 11,3m và đường đi bộ bên trong dự án rộng từ 1,4m đến 3,6m.
 - Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.
 - + Thoát nước mưa: Nước mưa được thu về giếng thu và thoát ra hệ thống mương chính nằm dọc vỉa đường giao thông.
 - + Thoát nước thải: Sử dụng ống uPVC từ D300mm đến D400mm. Nước thải được thu gom, xử lý cục bộ bằng bể tự hoại, sau đó được dẫn về trạm xử lý chung trước khi thải về hệ thống thoát nước của khu vực.
 - Cấp nước: Hệ thống cấp nước khoáng được bố trí tách biệt với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Mạng lưới cấp nước sử dụng ống HDPE.
 - Cấp điện: Cải tạo 1 trạm hạ thế có công suất 750 KVA.
- ❖ **Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 2:**
 - Giao thông: Các tuyến đường có chiều rộng từ 1,8m đến 14m.
 - Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải.
 - + Thoát nước mưa: Hệ thống mương BTCT đá 1x2 M250 có kích thước 600x600, 800x800, 1000x1000, 1200x1200, 1500x1500, 2000x2000 và 05 cửa xả. Hồ ga thu nước BTCT đá 1x2 M250.

- + Thoát nước thải: Sử dụng ống uPVC từ D300mm đến D400mm để thu gom và dẫn nước thải về trạm xử lý. Xây dựng trạm xử lý nước thải có công suất 500m³/ngày.
- Cấp nước: Sử dụng ống HDPE D50 đến D110 và 4 trụ chứa cháy D100. Xây dựng 01 bể chứa bằng BTCT đá 1x2 M300 có dung tích 250m³ để cấp nước sinh hoạt và chữa cháy.
- Cấp điện: Đường dây chiếu sáng sử dụng cáp ngầm Cu/XLPE/DTSA/PVC.
- Thông tin liên lạc: Lắp đặt 01 tủ phối quang chính F1 và 04 tủ phối quang F2 để phân phối cáp quang đến nơi sử dụng.
- Qua khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản thẩm định, hạ tầng kỹ thuật đưa vào sử dụng từ tháng 12/2021, tổng quan bên ngoài còn tốt, thường xuyên được bảo dưỡng. Saigon PA đánh giá chất lượng còn lại của tài sản thẩm định là khoảng **93%**.

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, với vị trí thuận lợi để phát triển du lịch và các dự án cao tốc đang chuẩn bị đi vào hoạt động, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản nghỉ dưỡng với quy mô lớn có tiềm năng phát triển vượt trội.
- 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 thưa thớt; thu nhập bình quân đầu người khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; 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.
- Đối với công trình xây dựng trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu. Saigon PA ước tính giá trị công trình xây dựng trên đất trong điều kiện giả định chủ tài sản thực hiện hoàn công và được Nhà Nước công nhận quyền sở hữu công trình này 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 chi phí – phương pháp chi phí tái tạo.
 - + *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

- 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. Dựa trên các thông tin thu thập được, gồm báo cáo kiểm toán, hồ sơ quyết toán, các hợp đồng thi công, biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản nghiệm thu bàn giao của công trình xây dựng do khách hàng cung cấp, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí.

6.2.1. Xác định Nguyên giá của các công trình xây dựng trên đất

- Căn cứ Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo quyết toán dự án hoàn thành: Dự án cải tạo Khu Du lịch Suối nước nóng Bình Châu của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Bình Châu, nguyên giá chi phí đầu tư phần công trình xây dựng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) của dự án là **818.603.952.482 VND**.
- Chi tiết các hạng mục chi phí đầu tư phần công trình xây dựng được trình bày ở Phụ lục 1.
- Các khoản chi phí chung (chi phí quản lý, tư vấn, khác) được phân bổ vào giá trị từng nhóm dựa trên tỷ trọng nguyên giá liên quan đến chi phí xây dựng của mỗi nhóm.
- Nguyên giá của từng hạng mục công trình trong nhóm được phân bổ lại dựa trên tỷ trọng diện tích sàn xây dựng của mỗi công trình trong nhóm.
- Bảng tổng hợp nguyên giá của từng hạng mục công trình như sau:

STT	Danh mục	Diện tích (m ²)	Nguyên giá theo nhóm (VND)	Nguyên giá phân bổ từng hạng mục (VND)
1	Công trình xây dựng thuộc dự án Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu			
1.1	Nhà khách và bể tắm có mái che (Guest House)	18.327	434.612.550.202	396.887.946.960
1.2	Khu tắm khoáng trong nhà	1.742		37.724.603.241
1.3	Khu VIP tắm riêng	864	206.919.741.875	39.897.044.628
1.4	Khu SPA VIP tắm chung	938		43.314.152.617
1.5	Khu SPA kiểu Nhật	1.374		63.447.383.472
1.6	Khu thể giới spa	1.305		60.261.161.158
1.7	Khu suối nước nóng tự nhiên	219	18.196.343.110	2.387.656.765
1.8	Khu luộc trứng - 82 Degree	1.450		15.808.686.345
1.9	Hạ tầng kỹ thuật		158.875.317.295	158.875.317.295
Tổng giá trị			818.603.952.482	818.603.952.482

- ❖ **Lưu ý:** Nguyên giá của từng hạng mục công trình riêng lẻ chịu ảnh hưởng lớn bởi nguyên tắc phân bổ các chi phí chung theo tỷ trọng nguyên giá liên quan đến chi phí xây dựng từng nhóm cũng như nguyên tắc phân bổ nguyên giá từng hạng mục theo tỷ trọng diện tích sàn xây dựng của mỗi hạng mục trong nhóm. Nguyên giá (chi phí tái tạo) của các hạng mục công trình trong thực tế có thể có sự khác biệt so với các nguyên tắc phân bổ trên, mặc dù vẫn đảm bảo tổng nguyên giá không đổi. Do đó, tổ thẩm định Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

6.2.1. Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

Giá trị của CTXD hiện tại = Nguyên giá (VND) x Chất lượng còn lại (CLCL) của công trình (%)

STT	Danh mục	Nguyên giá phân bổ từng hạng mục (VND)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VND)	Giá trị thẩm định làm tròn (VND)
1	Công trình xây dựng thuộc dự án Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu				
1.1	Nhà khách và bể tắm có mái che (Guest House)	396.887.946.960	93%	369.105.790.673	369.106.000.000
1.2	Khu tắm khoáng trong nhà	37.724.603.241	93%	35.083.881.014	35.084.000.000
1.3	Khu VIP tắm riêng	39.897.044.628	93%	37.104.251.504	37.104.000.000
1.4	Khu SPA VIP tắm chung	43.314.152.617	93%	40.282.161.934	40.282.000.000
1.5	Khu SPA kiểu Nhật	63.447.383.472	93%	59.006.066.629	59.006.000.000
1.6	Khu thể giới spa	60.261.161.158	93%	56.042.879.877	56.043.000.000
1.7	Khu suối nước nóng tự nhiên	2.387.656.765	88%	2.101.137.953	2.101.000.000
1.8	Khu luộc trứng - 82 Degree	15.808.686.345	88%	13.911.643.983	13.912.000.000
1.9	Hạ tầng kỹ thuật	158.875.317.295	93%	147.754.045.085	147.754.000.000
Tổng giá trị		818.603.952.482		760.391.858.653	760.392.000.000

Ghi chú: Giá trị Công trình xây dựng chưa bao gồm thuế VAT.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Danh mục	Giá trị thẩm định (VND)	Giá trị thẩm định làm tròn (VND)
1	Công trình xây dựng thuộc dự án Khu du lịch Suối Nước Nóng Bình Châu tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu		
1.1	Nhà khách và bể tắm có mái che (Guest House) (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 9)	369.105.790.673	369.106.000.000
1.2	Khu tắm khoáng trong nhà (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 10)	35.083.881.014	35.084.000.000
1.3	Khu VIP tắm riêng (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 11)	37.104.251.504	37.104.000.000
1.4	Khu SPA VIP tắm chung (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 12)	40.282.161.934	40.282.000.000
1.5	Khu SPA kiểu Nhật (đã cập nhật trên GCN, ký hiệu 13)	59.006.066.629	59.006.000.000
1.6	Khu thể giới spa (theo Giấy phép xây dựng)	56.042.879.877	56.043.000.000
1.7	Khu suối nước nóng tự nhiên (theo Giấy phép xây dựng)	2.101.137.953	2.101.000.000
1.8	Khu luộc trứng - 82 Degree (theo Giấy phép xây dựng)	13.911.643.983	13.912.000.000
1.9	Hạ tầng kỹ thuật (theo Giấy phép xây dựng)	147.754.045.085	147.754.000.000
Tổng giá trị		760.391.858.653	760.392.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 760.392.000.000 VND.

Bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi tỷ ba trăm chín mươi hai triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.210/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

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

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

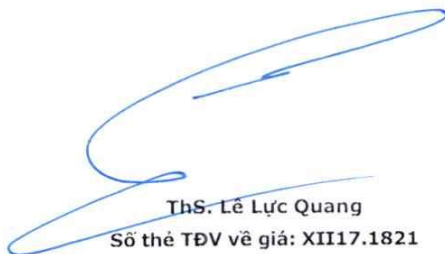
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Hữu Nam

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường trước khu đất của TSTĐ



Tổng quan nhà khách



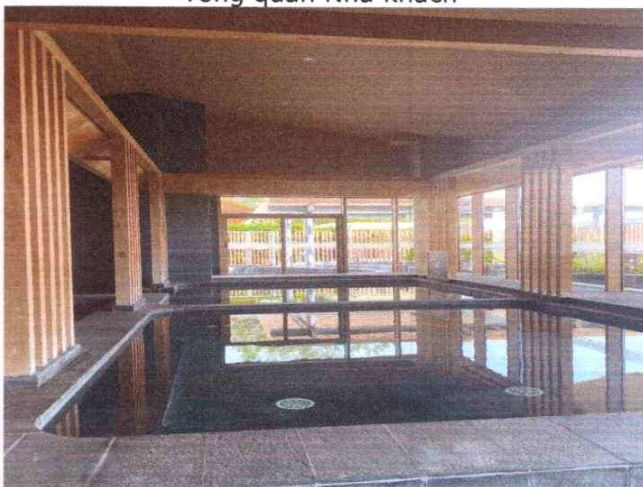
Tổng quan Nhà khách



Tổng quan Nhà khách



Tổng quan Nhà khách



Tổng quan Nhà khách



Khu tắm khoáng trong nhà



Khu tắm khoáng trong nhà



Khu Spa kiểu Nhật



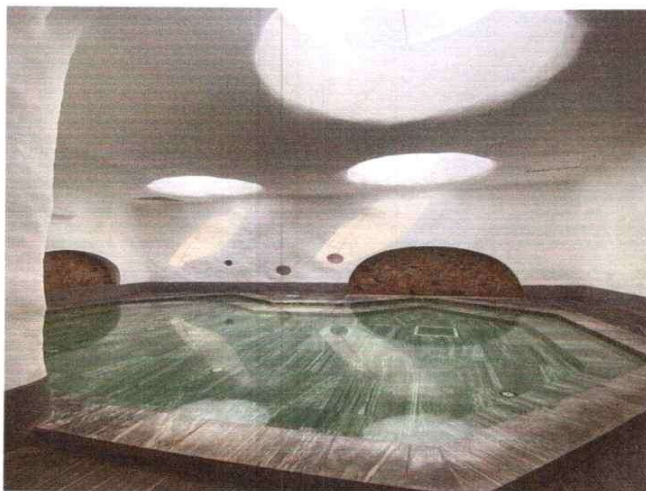
Khu Spa kiểu Nhật



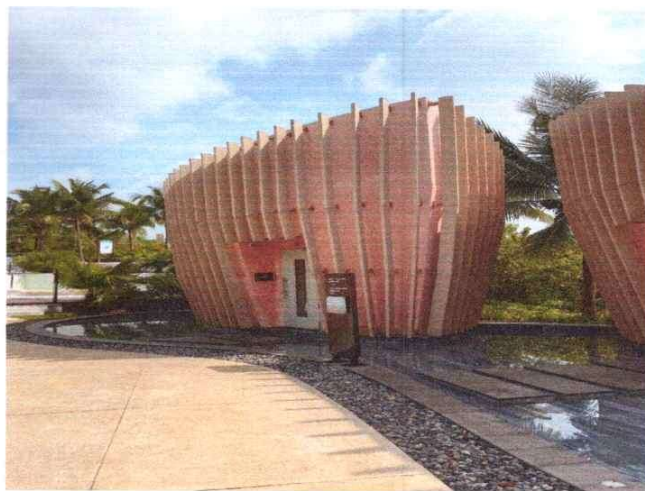
Khu Spa Vip tắm chung



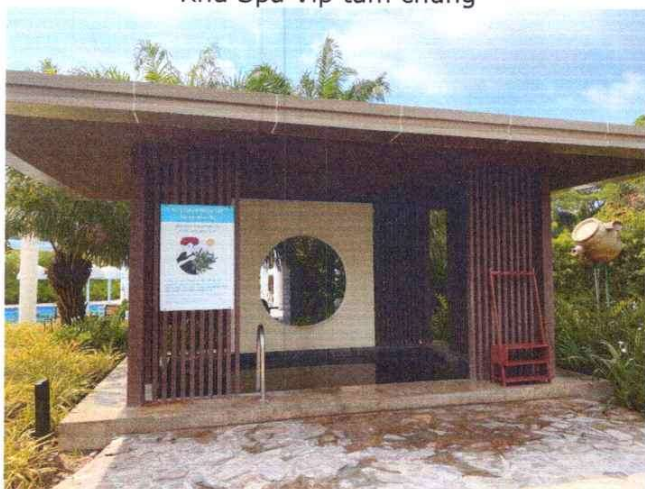
Khu Spa Vip tắm chung



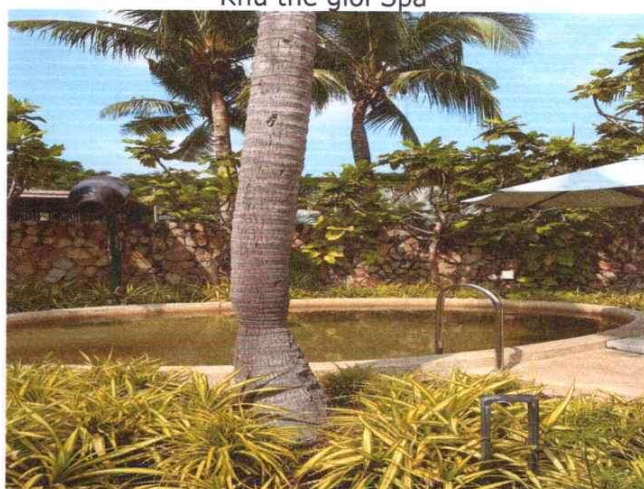
Khu Spa Vip tắm chung



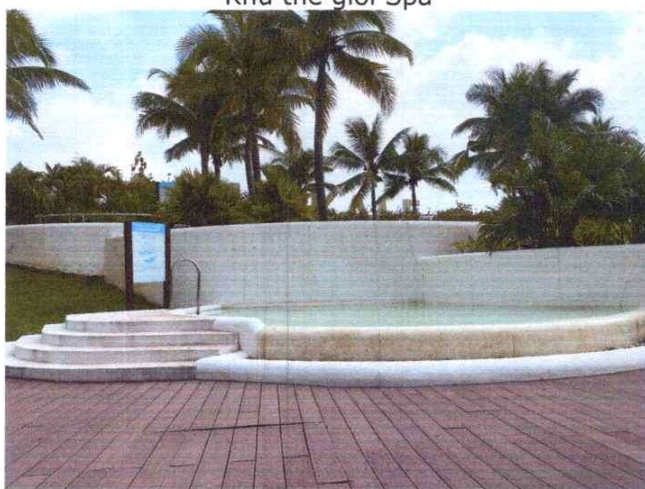
Khu thể giới Spa



Khu thể giới Spa



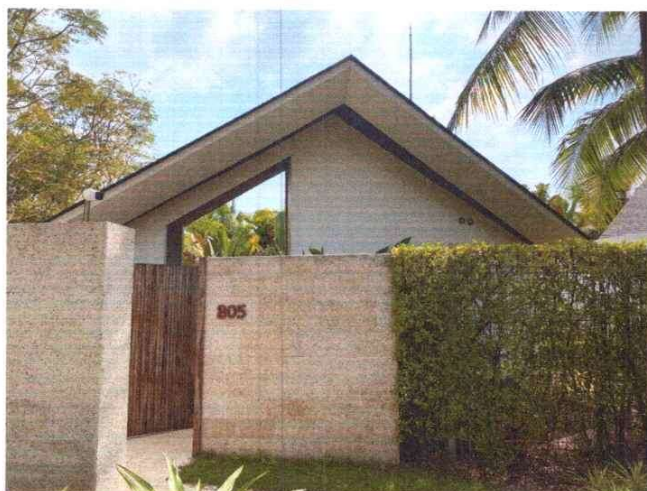
Khu Spa Vip tắm chung



Khu Spa Vip tắm chung



Khu Spa Vip tắm chung



Khu vip tắm riêng



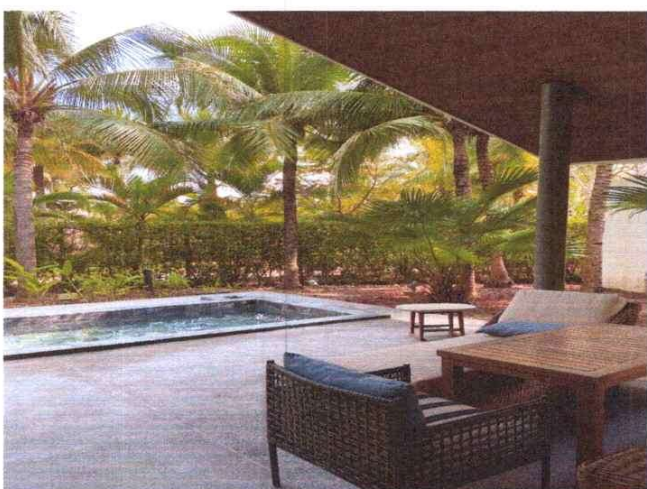
Khu vip tắm riêng



Khu vip tắm riêng



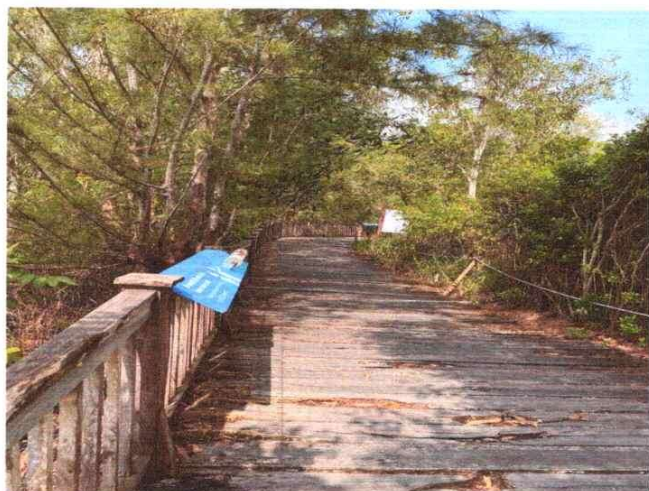
Khu vip tắm riêng



Khu vip tắm riêng



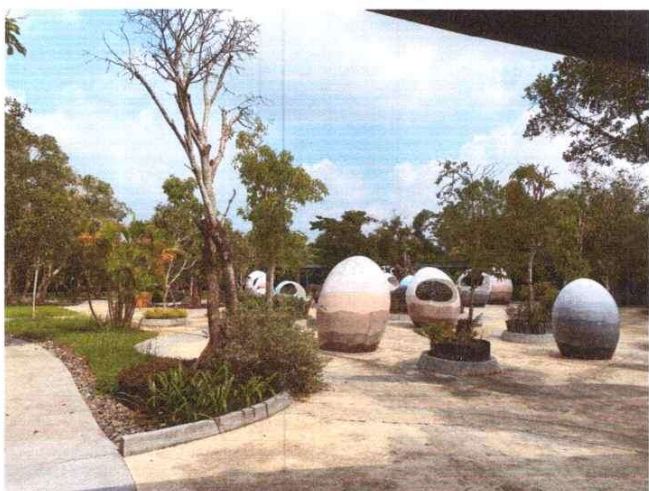
Khu vip tắm riêng



Khu suối nước nóng tự nhiên



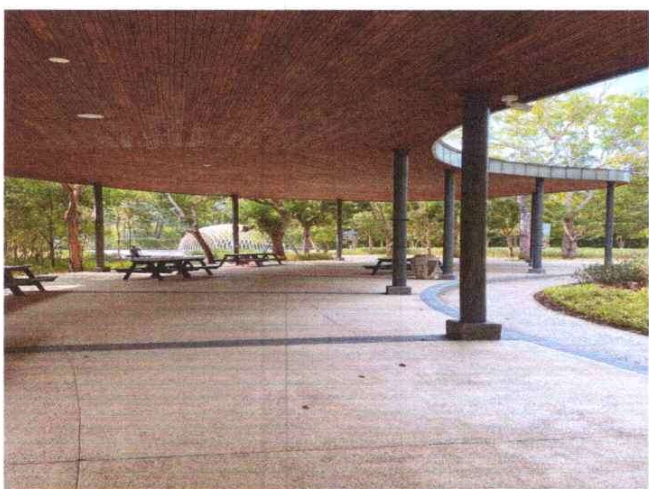
Khu suối nước nóng tự nhiên



Khu lược trứng



Khu lược trứng



Khu lược trứng



Khu lược trứng



Hạ tầng



Hạ tầng



Hạ tầng



Hạ tầng



Hạ tầng



Hạ tầng

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

