

☸ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.137 (**Số hợp đồng:** Đ.154/25/SaigonPA/HĐ)

☸ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng Nam An

☸ **Địa chỉ:** Tầng 2, Tòa nhà Sun Home 2.3, khu phố 6, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

+ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất

☸ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cấp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).

☸ **Ngày phát hành chứng thư:** 15/09/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng Nam An.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.154/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng Nam An;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/Đ.137 ngày 15/09/2025 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.137 ngày 15/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng Nam An
- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home 2.3, khu phố 6, Phường An Thới, TP Phú Quốc, Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)
- Mã số thuế: 1702287267
- Đại diện: Bà Nguyễn Thị Ngọc Triều Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 12/09/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc 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.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường - Phương pháp so sánh.

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 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)	225,50		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	225,50	65.179.000	14.697.864.500
Tổng giá trị làm tròn (VND)				14.698.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 14.698.000.000 VND.

Bằng chữ: Mười bốn tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.154/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/Đ.137 kèm theo Chứng thư này.
- 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



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

TUỔI CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHU TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 09 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 (nay là 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@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 TNHH Xây Dựng Dân Dụng Nam An
- Địa chỉ: Tầng 2, Toà nhà Sun Home 2.3, khu phố 6, Phường An Thới, TP Phú Quốc, Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)
- Mã số thuế: 1702287267
- Đại diện: Bà Nguyễn Thị Ngọc Triều Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 12/09/2025.

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 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng quyết định công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số Đ.154/25/SaigonPA/HĐ ngày 12/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng Nam An;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành DK 258944 và số vào sổ cấp GCN: CT25125 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đại tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/07/2023;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cấp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cấp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 250m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 225,5 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 12m;
- Thời hạn sử dụng đất: đến 11/11/2085;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần;
- Hình dạng lô đất: Cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Đất trống.

3.2. Thông tin quy hoạch

- Các tài sản thẩm định thuộc dự án cấp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc tại phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo "Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng đảo Hòn Thơm được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1484/QĐ-UBND ngày 17/06/2022 và Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 30/06/2022".

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 thương mại, dịch vụ 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.
- 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 thưa thớt; hoạt động kinh tế đang phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức khá.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

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

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

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

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

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

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 06/2025	Rao bán tháng 11/2024	Rao bán 12/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
5	Vị trí	Đường nội bộ Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Đường nội bộ Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Đường nội bộ Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Đường nội bộ Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang
6	Chiều rộng mặt tiền	12,0m	12,0m	9,0m	12,0m
7	Quy mô diện tích	225,50m ²	265,5m ²	150,0m ²	265,5m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện	Đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện	Đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện	Đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Đến năm 2085	Đến năm 2084	Đến năm 2084	Đến năm 2084
11	Giá rao bán (VND)		25.000.000.000	15.000.000.000	27.000.000.000
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá 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)		21.000.000.000	12.600.000.000	23.760.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà 3 tầng	Nhà 3 tầng
15	Diện tích sàn sử dụng		337,5	237,1	337,5

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.083.961.250	1.464.021.370	2.083.961.250
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		71.247.000	74.240.000	81.642.000
18	Thông tin tham chiếu		Lĩnh - 0778862868	Hà - 0988224157	A. Bình 0938966663

❖ **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)		71.247.000	74.240.000	81.642.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		71.247.000	74.240.000	81.642.000
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		71.247.000	74.240.000	81.642.000
3	Vị trí	Đường nội bộ Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Đường nội bộ Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Đường nội bộ Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Đường nội bộ Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		71.247.000	74.240.000	81.642.000
4	Chiều rộng mặt tiền	12,0m	12,0m	9,0m	12,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	3,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	2.227.200	0
	Giá trị sau điều chỉnh		71.247.000	76.467.200	81.642.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Quy mô diện tích	225,50m ²	265,5m ²	150,0m ²	265,5m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	-3,78%	2,00%
	Mức điều chỉnh		1.424.940	-2.806.272	1.632.840
	Giá trị sau điều chỉnh		72.671.940	73.660.928	83.274.840
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện	Đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện	Đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện	Đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Mức điều chỉnh		-10.687.050	-11.136.000	-12.246.300
	Giá trị sau điều chỉnh		61.984.890	62.524.928	71.028.540
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		61.984.890	62.524.928	71.028.540
8	Thời hạn sử dụng đất (năm)	Đến năm 2085	Đến năm 2084	Đến năm 2084	Đến năm 2084
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		61.984.890	62.524.928	71.028.540
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		61.984.890	62.524.928	71.028.540
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		65.179.453		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,9%	-4,1%	9,0%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		65.179.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.111.990	16.169.472	13.879.140
	Số lần điều chỉnh		2	3	2
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 15,0%	3,0% - 15,0%	2,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-9.262.110	-11.715.072	-10.613.460

❖ **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, cơ sở hạ tầng so với tài sản cần thẩm định:

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 12m, tương đồng tài sản so sánh 1, 3. Trong khi đó tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền là 9m 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 2 là khoảng 3% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 225,5m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 3 có diện tích là 265,5m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh 2 có diện tích là 150m² 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, 3 là khoảng 2% và thấp hơn tài sản so sánh 2 là khoảng 3,78% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan chưa hoàn thiện. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 6m, hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện 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 là khoảng 15% về yếu tố cơ sở hạ tầng.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **65.179.000 VND/m²**.

Tài sản thẩm định giá có diện tích đất thương mại dịch vụ là 225,5 m²

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\
 &= 225,5\text{m}^2 \times 65.179.000 \text{ VND/m}^2 \\
 &= \mathbf{14.697.864.500 \text{ VNĐ.}}
 \end{aligned}$$

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 228, tờ bản đồ số 98, địa chỉ: 1-TK.3-03, dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, phường An Thới, TP Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)	225,50		
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	225,50	65.179.000	14.697.864.500
Tổng giá trị làm tròn (VND)				14.698.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 14.698.000.000 VND.

Bằng chữ:Mười bốn tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số Đ.154/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

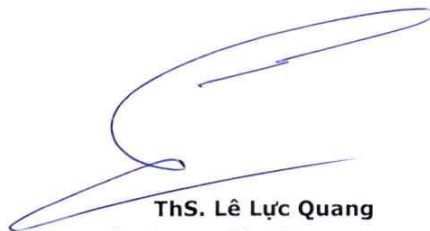
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

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



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Tổng quan tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá



Hiện trạng tài sản thẩm định giá

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 9.963778, 104.013806

