

☞ **Số chứng thư:** 012/2025/Đ.147 (**Số hợp đồng:** Đ.171/25/SaigonPA/HĐ)

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng OLYMPIA và Agribank Chi nhánh Đà Nẵng

☞ **Địa chỉ:** 01 Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường, Thành Phố Đà Nẵng; số 23 Phan Đình Phùng, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng

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

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 1224, 1225, 1234, 1235, 1236, 933, 934, 935, 936, 355, 356 tờ bản đồ số 100; 101, địa chỉ: 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).

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 24/11/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng OLYMPIA và Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi Nhánh TP Đà Nẵng.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số Đ.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 19/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng OLYMPIA, Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi Nhánh TP Đà Nẵng;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/Đ.147 ngày 24/11/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/Đ.147 ngày 24/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

1.1. Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng OLYMPIA

- Địa chỉ : 01 Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường, Thành Phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0401671397
- Đại diện : Ông Nguyễn Lê Xuân Vinh Chức vụ: Giám Đốc

1.2. Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi Nhánh TP Đà Nẵng.

- Địa chỉ : Số 23 Phan Đình Phùng, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Đại diện : Bà Phạm Thị Minh Yến Chức vụ: Phó Giám Đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-04, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-20, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-02, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-21, 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).

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-22, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-01, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 934, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-02, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 935, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-03, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 936, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-04, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-05, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-06, 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).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ 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 1224, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.30 - 04, 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)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
2	Thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.30 - 20, 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)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
3	Thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.31 - 02, 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	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
4	Thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.31 - 21, 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)			

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
5	Thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.31 - 22, 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)			
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	336,90	62.612.000	21.093.982.800
6	Thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-01, 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)			
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	284,50	63.872.000	18.171.584.000
7	Thửa đất số 934, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-02, 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)			
7.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
8	Thửa đất số 935, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-03, 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			

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
8.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
9	Thửa đất số 936, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-04, 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			
9.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
10	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4 -BT.62-05, 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)			
10.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
11	Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4 -BT.62-06, 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)			
11.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
Tổng giá trị (VND)				188.603.352.800
Tổng giá trị làm tròn (VND)				188.603.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 188.603.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm tám mươi tám tỷ sáu trăm lẻ ba 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.171/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá số: 012/2025/Đ.147 kèm theo Chứng thư này.

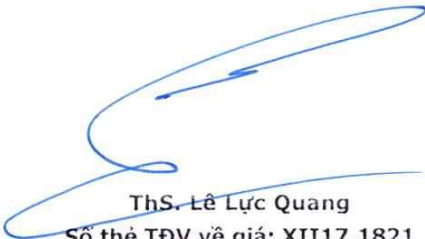
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, trong đó Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

TUỶ C. THẨM ĐỊNH GIÁ KIỂM ĐỐC
P. CHỦ TỊCH HĐQT



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



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

2.1.1. Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng OLYMPIA

- Địa chỉ : 01 Phan Đăng Lưu, Phường Hòa Cường, Thành Phố Đà Nẵng
- Mã số thuế : 0401671397
- Đại diện : Ông Nguyễn Lê Xuân Vinh Chức vụ: Giám Đốc

2.1.2. Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi Nhánh TP Đà Nẵng.

- Địa chỉ : Số 23 Phan Đình Phùng, Phường Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng.
- Mã số thuế : 0100686174-163
- Đại diện : Bà Phạm Thị Minh Yến Chức vụ: Phó Giám Đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-04, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-20, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-02, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-21, 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).

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-22, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-01, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 934, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-02, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 935, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-03, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 936, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-04, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-05, 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).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-06, 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).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

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

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;

- Thông tư 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.171/25/SaigonPA/HĐ ngày 19/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công Ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng OLYMPIA, Ngân Hàng Nông Nghiệp Và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi Nhánh TP Đà Nẵng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273757, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27578 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/05/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273758, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27579 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/05/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273811, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27580 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/05/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273812, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27581 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/05/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273813, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27582 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/05/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273332, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27107 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/03/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273394, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27108 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/03/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273392, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27109 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/03/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273393, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27110 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/03/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273395, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27111 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/03/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 273391, có sổ vào sổ cấp GCN: CT 27112 do Văn Phòng Đăng Ký Đất Đai tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/03/2024;
- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang;
- Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 22/12/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang;
- 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 1224, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-04, 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).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 1224, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-04, 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).
- 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 600m, 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: 252 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 14m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 40%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 22/12/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 182,2m². Được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 18/12/2023 đến ngày 17/12/2038 theo Quyết định số 48/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 69,8m².

3.2. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-20, 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).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.30-20, 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).
- 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 600m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 252 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 14m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 40%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 22/12/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 79,3m². Được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 18/12/2023 đến ngày 17/12/2038 theo Quyết định số 48/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 172,7m².

3.3. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-02, 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).

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-02, 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).
- 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 600m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 252 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 14m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 40%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 22/12/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 92,1m². Được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 18/12/2023 đến ngày 17/12/2038 theo Quyết định số 48/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 159,9m².

3.4. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-21, 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).

3.4.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-21, 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).
- 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 600m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.4.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 252 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 14m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 40%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 22/12/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 227,5m². Được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 18/12/2023 đến ngày 17/12/2038 theo Quyết định số 48/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 24,5m².

3.5. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-22, 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).

3.5.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.31-22, 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).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 600m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.5.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 336,9 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15,97m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 38,08%, hệ số sử dụng đất: 1,14 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 22/12/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 325,6m². Được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 18/12/2023 đến ngày 17/12/2038 theo Quyết định số 48/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/02/2024 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc với diện tích: 11,3m².

3.6. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-01, 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).

3.6.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-01, 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 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 500m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.6.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 284,5 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 17m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 39,30%, hệ số sử dụng đất: 1,17 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKTPQ ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.7. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 934, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-02, 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).

3.7.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 934, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-02, 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 2 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 500m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.7.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 255 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15m;
- 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.

- 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.
- Mật độ xây dựng: 39,92%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.10. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-05, 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).

3.10.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 355, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-05, 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).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 500m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.10.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 255 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 39,92%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.11. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 356, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-06, 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).

3.11.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 356, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4-BT.62-06, 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).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 500m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.11.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 255 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15m;
- 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: Công trình xây dựng tạm: tường tôn, mái tôn. Công trình xây dựng chưa cập nhật trên giấy chứng nhận, do đó SaigonPA chưa có cơ sở xác định giá trị.
- Mật độ xây dựng: 39,92%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTQP ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.12. Thông tin quy hoạch

- Các tài sản thẩm định thuộc dự án cáp 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 tại thửa đất số 1224, 1225, 1234, 1235, cùng tờ bản đồ số 100, địa chỉ: 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)

❖ 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 08/2025	Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 08/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
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	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	14,0m	12,0m	9,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	252,00m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m 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	24.000.000.000
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)		21.600.000.000	12.750.000.000	20.400.000.000
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	274,5
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.482.911.000	1.744.291.000	2.019.582.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
18	Thông tin tham chiếu		Lĩnh - 0778862868	Thư - 0898379961	Hiếu - 0909303919

❖ **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:

- Mật độ xây dựng: 39,92%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.8. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 935, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-03, 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).

3.8.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 935, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-03, 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).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 500m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.8.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 255 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15m;
- 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.
- Mật độ xây dựng: 39,92%, hệ số sử dụng đất: 1,19 lần (căn cứ theo giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 06/03/2024 của Sở Xây Dựng tỉnh Kiên Giang).
- Ghi chú: được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư, từ ngày 28/07/2022 đến ngày 27/07/2037 (180 tháng) theo Quyết định số 148/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 27/06/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

3.9. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 936, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-04, 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).

3.9.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: thửa đất số 936, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4-BT.62-04, 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).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp 2 mặt đường bê tông rộng khoảng 6m, chưa có hạ tầng kỹ thuật cảnh quan hoàn thiện, vị trí tài sản cách bờ biển khoảng 500m, cách đường Cảng An Thới khoảng 6km, cách sân bay Phú Quốc khoảng 25km.

3.9.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 255 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ;
- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 15m;
- Thời hạn sử dụng đất: đến 11/11/2085;

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
3	Vị trí	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, 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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
4	Chiều rộng mặt tiền	14,0m	12,0m	9,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	2,50%	2,00%
	Mức điều chỉnh		720.040	1.834.275	1.701.900
	Giá trị sau điều chỉnh		72.724.040	75.205.275	86.796.900
5	Quy mô diện tích	252,00m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,54%	-4,08%	-1,44%
	Mức điều chỉnh		388.822	-2.993.537	-1.225.368
	Giá trị sau điều chỉnh		73.112.862	72.211.738	85.571.532
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		-10.800.600	-11.005.650	-12.764.250
	Giá trị sau điều chỉnh		62.312.262	61.206.088	72.807.282

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		62.312.262	61.206.088	72.807.282
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		62.312.262	61.206.088	72.807.282
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		62.312.262	61.206.088	72.807.282
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		65.441.877		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,8%	-6,5%	11,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		65.442.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		11.909.462	15.833.462	15.691.518
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		0,5% - 15,0%	2,5% - 15,0%	1,4% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-9.691.738	-12.164.912	-12.287.718

❖ **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 14m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 12m, 9m, 10m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1%, 2,5%, 2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 252m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có diện tích là 265,5m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 2, 3 có diện tích lần lượt là 150m², 216m² 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 là khoảng 0,54% và thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 4,08%, 1,44% 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.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **65.442.000 VND/m²**.

Thửa đất số 1224, 1225, 1234, 1235, cùng tờ bản đồ số 100, địa chỉ: 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) có diện tích đất thương mại dịch vụ là 252 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1224} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 252\text{m}^2 \times 65.442.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.491.384.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1225} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 252\text{m}^2 \times 65.442.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.491.384.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1234} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 252\text{m}^2 \times 65.442.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.491.384.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 1235} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 252\text{m}^2 \times 65.442.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.491.384.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: 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)

❖ **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 08/2025	Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 08/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Vị trí	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang
6	Chiều rộng mặt tiền	15,97m	12,0m	9,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	336,9m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m 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	24.000.000.000
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)		21.600.000.000	12.750.000.000	20.400.000.000
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	274,5
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.482.911.000	1.744.291.000	2.019.582.000
17	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
18	Thông tin tham chiếu		Lĩnh - 0778862868	Thư - 0898379961	Hiếu - 0909303919

❖ **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)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
3	Vị trí	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, 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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
4	Chiều rộng mặt tiền	15,97m	12,0m	9,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,98%	3,48%	2,98%
	Mức điều chỉnh		1.425.679	2.553.311	2.535.831
	Giá trị sau điều chỉnh		73.429.679	75.924.311	87.630.831
5	Quy mô diện tích	336,90m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,57%	-9,35%	-6,05%
	Mức điều chỉnh		-2.570.543	-6.860.189	-5.148.248
	Giá trị sau điều chỉnh		70.859.136	69.064.122	82.482.584
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		-10.800.600	-11.005.650	-12.764.250
	Giá trị sau điều chỉnh		60.058.536	58.058.472	69.718.334

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		60.058.536	58.058.472	69.718.334
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		60.058.536	58.058.472	69.718.334
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		60.058.536	58.058.472	69.718.334
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		62.611.781		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,1%	-7,3%	11,4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		62.612.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		14.796.822	20.419.149	20.448.329
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		2,0% - 15,0%	3,5% - 15,0%	3,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-11.945.464	-15.312.528	-15.376.667

❖ **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 15,97m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 12m, 9m, 10m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,98%, 3,48%, 2,98% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 336,9m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 265,5m², 150m², 216m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 3,57%, 9,35%, 6,05% 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.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **62.612.000 VND/m²**.

Thửa đất số 1236, cùng tờ bản đồ số 100, địa chỉ: 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) có diện tích đất thương mại dịch vụ là 336,9 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 336,9\text{m}^2 \times 62.612.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{21.093.982.800 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: 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)

❖ **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 08/2025	Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 08/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
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	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang
6	Chiều rộng mặt tiền	17,0m	12,0m	9,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	284,5m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m 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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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	24.000.000.000
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)		21.600.000.000	12.750.000.000	20.400.000.000
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	274,5
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.482.911.000	1.744.291.000	2.019.582.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
18	Thông tin tham chiếu		Lĩnh - 0778862868	Thư - 0898379961	Hiếu - 0909303919

❖ **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)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, 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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
4	Chiều rộng mặt tiền	17,0m	12,0m	9,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	2,50%	2,00%
	Mức điều chỉnh		720.040	1.834.275	1.701.900
	Giá trị sau điều chỉnh		72.724.040	75.205.275	86.796.900
5	Quy mô diện tích	284,50m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,95%	-6,73%	-3,43%
	Mức điều chỉnh		-684.038	-4.937.868	-2.918.759
	Giá trị sau điều chỉnh		72.040.002	70.267.407	83.878.142
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		-10.800.600	-11.005.650	-12.764.250
	Giá trị sau điều chỉnh		61.239.402	59.261.757	71.113.892
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		61.239.402	59.261.757	71.113.892
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		61.239.402	59.261.757	71.113.892

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		61.239.402	59.261.757	71.113.892
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		63.871.683		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,1%	-7,2%	11,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		63.872.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.204.678	17.777.793	17.384.909
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		1,0% - 15,0%	2,5% - 15,0%	2,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-10.764.598	-14.109.243	-13.981.109

❖ **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 17,0m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 12m, 9m, 10m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1%, 2,5%, 2% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 284,5m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có diện tích lần lượt là 265,5m², 150m², 216m² lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 0,95%, 6,73%, 3,43% 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.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **63.872.000 VND/m²**.

Thửa đất số 933, cùng tờ bản đồ số 100, địa chỉ: 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) có diện tích đất thương mại dịch vụ là 284,5 m²

$$\begin{aligned}\text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 284,5\text{m}^2 \times 63.872.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{18.171.584.000 \text{ VNĐ.}}\end{aligned}$$

6.2.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại thửa đất số 934, 935, 936, cùng tờ bản đồ số 100 và thửa đất số 355, 356, cùng tờ bản đồ số 101, địa chỉ: 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)

❖ **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 08/2025	Rao bán tháng 08/2025	Rao bán tháng 08/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
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	Dự án cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm - Phú Quốc, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	Dự án Sun Tropical Village, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang
6	Chiều rộng mặt tiền	15,0m	12,0m	9,0m	10,0m
7	Quy mô diện tích	255,00m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m 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

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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	24.000.000.000
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)		21.600.000.000	12.750.000.000	20.400.000.000
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	274,5
16	Giá trị công trình xây dựng (VND)		2.482.911.000	1.744.291.000	2.019.582.000
17	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
18	Thông tin tham chiếu		Lĩnh - 0778862868	Thư - 0898379961	Hiếu - 0909303919

❖ **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)		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000
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		72.004.000	73.371.000	85.095.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	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	Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang	Dự án Sun Tropical Village, Phường An Thới, TP Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		72.004.000	73.371.000	85.095.000
4	Chiều rộng mặt tiền	15,0m	12,0m	9,0m	10,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,50%	3,00%	2,50%
	Mức điều chỉnh		1.080.060	2.201.130	2.127.375
	Giá trị sau điều chỉnh		73.084.060	75.572.130	87.222.375
5	Quy mô diện tích	255,00m ²	265,5m ²	150,0m ²	216,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,52%	-5,25%	-1,95%
	Mức điều chỉnh		374.421	-3.851.978	-1.659.353
	Giá trị sau điều chỉnh		73.458.481	71.720.153	85.563.023
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		-10.800.600	-11.005.650	-12.764.250
	Giá trị sau điều chỉnh		62.657.881	60.714.503	72.798.773
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		62.657.881	60.714.503	72.798.773
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		62.657.881	60.714.503	72.798.773

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		62.657.881	60.714.503	72.798.773
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		65.390.385		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-4,2%	-7,2%	11,3%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		65.390.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		12.255.081	17.058.758	16.550.978
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		0,5% - 15,0%	3,0% - 15,0%	2,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-9.346.119	-12.656.498	-12.296.228

❖ **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 15m. Trong khi đó tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt là 12m, 9m, 10m kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt là khoảng 1,5%, 3%, 2,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có diện tích là 255m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1 có diện tích là 265,5m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá; tài sản so sánh 2, 3 có diện tích lần lượt là 150m², 216m² 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 là khoảng 0,52% và thấp hơn tài sản so sánh 2, 3 lần lượt là khoảng 5,25%, 1,95% 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.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **65.390.000 VND/m²**.

Thửa đất số 934, 935, 936, cùng tờ bản đồ số 100 và thửa đất số 355, 356, cùng tờ bản đồ số 101, địa chỉ: 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) có diện tích đất thương mại dịch vụ là 255 m²

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 934} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 255\text{m}^2 \times 65.390.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.674.450.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 935} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 255\text{m}^2 \times 65.390.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.674.450.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 936} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 255\text{m}^2 \times 65.390.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.674.450.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 955} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 255\text{m}^2 \times 65.390.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.674.450.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 356} &= \text{Diện tích} \times \text{Đơn giá} \\ &= 255\text{m}^2 \times 65.390.000 \text{ VND/m}^2 \\ &= \mathbf{16.674.450.000 \text{ VNĐ.}} \end{aligned}$$

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 1224, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.30 - 04, 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)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
2	Thửa đất số 1225, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.30 - 20, 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)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
3	Thửa đất số 1234, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.31 - 02, 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)			

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
4	Thửa đất số 1235, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.31 - 21, 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)			
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	252,00	65.442.000	16.491.384.000
5	Thửa đất số 1236, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.31 - 22, 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)			
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	336,90	62.612.000	21.093.982.800
6	Thửa đất số 933, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-01, 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)			
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	284,50	63.872.000	18.171.584.000
7	Thửa đất số 934, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-02, 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)			
7.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
8	Thửa đất số 935, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-03, 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			
8.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
9	Thửa đất số 936, tờ bản đồ số 100, địa chỉ: lô 4 -BT.62-04, 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			
9.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
10	Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4 -BT.62-05, 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)			
10.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
11	Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 101, địa chỉ: lô 4 -BT.62-06, 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)			
11.1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng đến ngày 11/11/2085	255,00	65.390.000	16.674.450.000
Tổng giá trị (VND)				188.603.352.800
Tổng giá trị làm tròn (VND)				188.603.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 188.603.000.000 VND.

Bảng chữ: Một trăm tám mươi tám tỷ sáu trăm lẻ ba 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.171/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

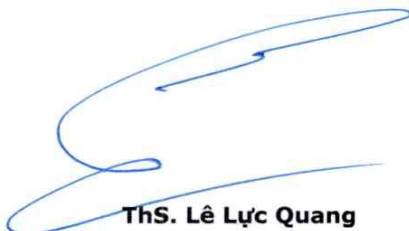
- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Tấn Tài

THẨM ĐỊNH VIÊN

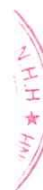


ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐTV



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



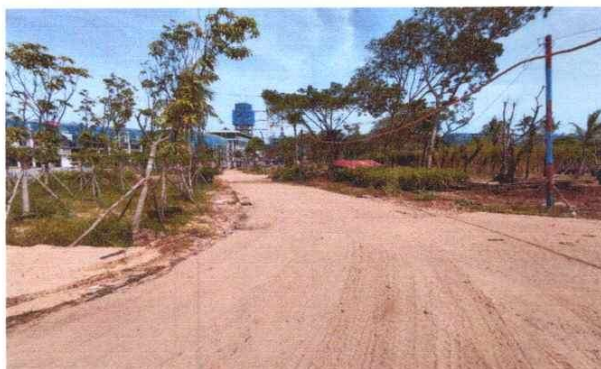
MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp thửa đất số 1224, 1225, 12234, 1235, 1236



Đường tiếp giáp thửa đất số 1224, 1225, 12234, 1235, 1236



Đường tiếp giáp thửa đất số 1224, 1225, 12234, 1235, 1236



Đường tiếp giáp thửa đất số 1224, 1225, 12234, 1235, 1236



Tổng quan thửa đất số 1224



Hiện trạng thửa đất số 1224



Tổng quan thửa đất số 1225



Hiện trạng thửa đất số 1225



Tổng quan thửa đất số 1234



Hiện trạng thửa đất số 1234



Tổng quan thửa đất số 1235



Hiện trạng thửa đất số 1235



Tổng quan thửa đất số 1236



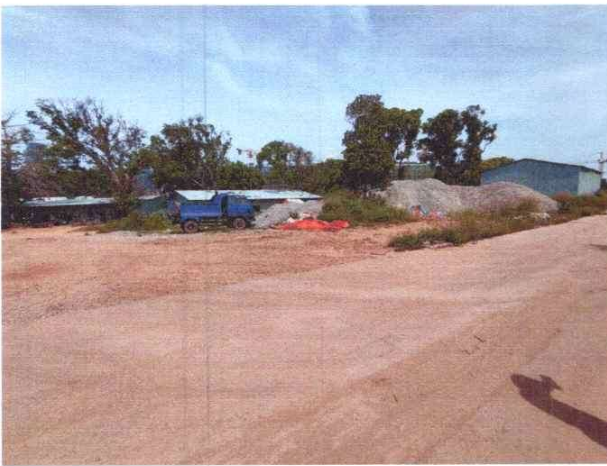
Hiện trạng thửa đất số 1236



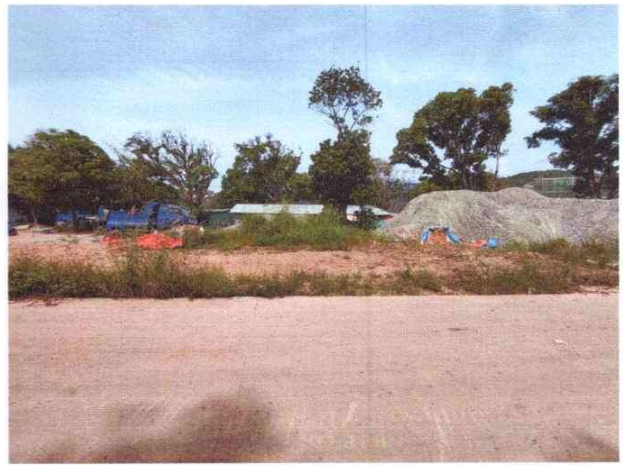
Đường tiếp giáp thửa đất số 933, 934, 935,
355, 356



Đường tiếp giáp thửa đất số 933, 934, 935,
355, 356



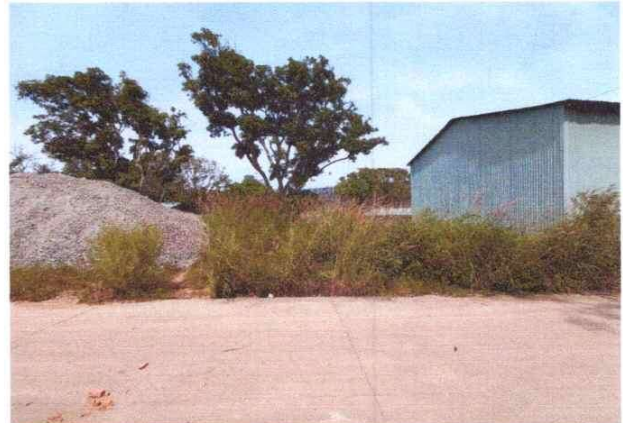
Tổng quan thửa đất số 933, 934, 935, 936,
355, 356



Hiện trạng thửa đất số 933, 934, 935, 936,
355, 356



Hiện trạng thửa đất số 933, 934, 935, 936,
355, 356



Hiện trạng thửa đất số 933, 934, 935, 936,
355,356



Hiện trạng thửa đất số 933, 934, 935, 936,
355,356



Hiện trạng thửa đất số 933, 934, 935, 936,
355,356

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tọa độ: 9°57'01.4"N 104°00'56.1"E

