

☆ **Số chứng thư: 012/2025/A.203 (Số hợp đồng: Đ.218/25/SaigonPA/HĐ)**

☆ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Ông Lê Hoàng Tuấn**

☆ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo 2 phương án:

- Phương án 1: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp khối thống nhất
- Phương án 2: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện tách riêng 2 nhà số 405 và 407/2

☆ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

☆ **Ngày phát hành chứng thư: 21/11/2025**



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Ông Lê Hoàng Tuấn

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Hoàng Tuấn;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2025/A.203 ngày 21/11/2025 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/A.203 ngày 21/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Ông Lê Hoàng Tuấn
- Địa chỉ : 407/2 đường Lê Quang Sung , Phường 9, Quận 6, TP.HCM
- CCCD : 079055014626

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, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) theo 2 phương án:
 - Phương án 1:** Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp khối thống nhất, có tổng diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 136,5m² và tổng diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 173,4m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02611 do UBND Quận 6 cấp ngày 22/7/2010).
 - Phương án 2:** Xác định giá trị tài sản trong điều kiện tách riêng nhà số 405 Lê Quang Sung và nhà số 407/2 Lê Quang Sung. Trong đó:
 - Nhà số 405 Lê Quang Sung có diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 103,3m² và diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 17,9m².
 - Nhà số 407/2 Lê Quang Sung có diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 33,2m² và diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 155,5m².

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 18/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét xử Tòa.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN 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.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

9.1. Phương án 1: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp khối thống nhất

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	114,31	138.322.000	15.811.587.820
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	22,19	138.322.000	3.069.365.180
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	173,4		1.073.908.044
Tổng giá trị (VND)				19.954.861.044
Tổng giá trị làm tròn (VND)				19.955.000.000

9.2. Phương án 2: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện tách riêng nhà số 405 Lê Quang Sung và nhà số 407/2 Lê Quang Sung

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	81,11	133.980.000	10.867.117.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	22,19	133.980.000	2.973.016.200

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	17,9		101.795.487
2	407/2 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	33,2	91.084.000	3.023.988.800
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	155,5		972.112.557
Tổng giá trị (VND)				17.938.030.844
Tổng giá trị làm tròn (VND)				17.938.000.000

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/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 khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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.
- 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 và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- 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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông tạm tính theo đơn giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.
- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

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



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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@thamdinggiasaigon.com Website: www.thamdinggiasaigon.com

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Ông Lê Hoàng Tuấn
- Địa chỉ : 407/2 đường Lê Quang Sung , Phường 9, Quận 6, TP.HCM
- CCCD : 079055014626

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Xác định giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh) theo 2 phương án:
 - Phương án 1:** Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp khối thống nhất, có tổng diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 136,5m² và tổng diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 173,4m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02611 do UBND Quận 6 cấp ngày 22/7/2010).
 - Phương án 2:** Xác định giá trị tài sản trong điều kiện tách riêng nhà số 405 Lê Quang Sung và nhà số 407/2 Lê Quang Sung. Trong đó:
 - Nhà số 405 Lê Quang Sung có diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 103,3m² và diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 17,9m².
 - Nhà số 407/2 Lê Quang Sung có diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 33,2m² và diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 155,5m².

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ cho công tác xét xử Tòa.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.



2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 11/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng ngày 18/11/2025.

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

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

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh sửa của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/06/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quyết định ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Hoàng Tuấn;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 482874, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 02611 được UBND Quận 6 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2010.
- Bản đồ hiện trạng vị trí theo hợp đồng số 15553/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 17/01/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bản vẽ sơ đồ nhà đất theo hợp đồng số 15553/TTĐĐBĐ-VPĐD ngày 17/01/2025 của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.
- Bản vẽ sơ đồ nhà ở, đất ở của cá nhân, đính kèm Bảng tọa độ góc ranh thửa đất theo số hợp đồng 165, ngày 02/01/2010 của Công ty TNHH Tư vấn - Thiết kế - Xây dựng - Đo đạc Mạnh Cường.
- Quyết định thẩm định giá tài sản số 14063A/2025/QĐ-TĐG của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 21/10/2025.
- 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 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Lê Quang Sung (đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm vỉa hè)) và hai mặt tiếp giáp hẻm Lê Quang Sung (đường bê tông rộng khoảng 2m), tài sản cách đường Minh Phụng khoảng 200m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất theo Giấy chứng nhận là: 136,5m². Trong đó:
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất ở: 114,31 m²;
 - + Diện tích đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông: 22,19 m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5,0m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng: Không cần đổi.

3.2. Quyền sử dụng đất tại nhà số 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại 1 phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Lê Quang Sung (đường nhựa rộng khoảng 10m (bao gồm vỉa hè)) và một mặt tiếp giáp hẻm đường Lê Quang Sung (đường bê tông rộng khoảng 2m), tài sản cách đường Minh Phụng khoảng 200m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận quyền sử dụng (căn cứ theo số liệu trong Hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Hoàng Tuấn) là: 103,3 m². Trong đó:
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở: 81,11 m²;
 - + Diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông: 22,19 m².
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 5m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng: Không cần đổi.

3.3. Quyền sử dụng đất tại nhà số 407/2 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại 1 phần thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định có hai mặt tiếp giáp hẻm Lê Quang Sung (đường bê tông rộng khoảng 2m), tài sản cách đường Lê Quang Sung khoảng 20m và cách đường Minh Phụng khoảng 220m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được công nhận quyền sử dụng (căn cứ theo số liệu trong Hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Hoàng Tuấn) là: 33,2 m²;
- Chiều rộng mặt tiền: Khoảng 10,05m;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng: Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng: Cần đổi.

3.4. Thông tin quy hoạch

- Căn cứ theo Quyết định số 4545/QĐ-UBND-QLĐT của UBND Quận 6 về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Liên Phường 5, 6, 9 và một phần Phường 12, Quận 6 phê duyệt ngày 08/04/2011. Khu đất tại thửa 62, tờ bản đồ số 20 có một phần thuộc quy hoạch đất giao thông, còn lại thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu.

3.5. Công trình xây dựng trên đất

- Qua khảo sát thực tế, dưới sự hướng dẫn của khách hàng, công trình xây dựng trên đất đúng với hiện trạng được cấp trong giấy chứng nhận.
- Số tầng:
 - + Nhà tại địa chỉ 405 Lê Quang Sung: 02 tầng;
 - + Nhà tại địa chỉ 407/2 Lê Quang Sung: 04 tầng + 01 lửng.
- Tổng diện tích sàn xây dựng theo giấy chứng nhận là: 173,4m². Trong đó (căn cứ theo số liệu trong Hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/SaigonPA/HĐ ngày 03/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Ông Lê Hoàng Tuấn):
 - + Nhà tại địa chỉ 405 Lê Quang Sung có diện tích sàn là: 17,9m²;
 - + Nhà tại địa chỉ 407/2 Lê Quang Sung có diện tích sàn là: 155,5m².
- Kết cấu xây dựng:
 - + Nhà tại địa chỉ 405 Lê Quang Sung: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái đổ BTCT;
 - + Nhà tại địa chỉ 407/2 Lê Quang Sung: Khung sàn BTCT, tường gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng bình thường.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Nhà tại địa chỉ 405 Lê Quang Sung: Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, tường đã cũ có vài chỗ bị bong tróc sơn, nền sàn có vài vết xước, mái ở mức trung bình.

o Chất lượng còn lại của công trình xây dựng tại nhà số 405:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	30	70	7
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	35	65	11,7
Nền,sàn	13	35	65	8,45
Kết cấu đỡ mái	-	-	-	-
Mái	16	40	60	9,6
Tổng cộng	57			36,75
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				64,47%

- + Nhà tại địa chỉ 407/2 Lê Quang Sung: Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức khá, tường có vài chỗ bị bong tróc sơn, nền sàn có vài vết xước, mái ở mức khá.

o Chất lượng còn lại của công trình xây dựng tại nhà số 407/2:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	22	78	7,8
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	20	80	14,4
Nền,sàn	16	20	80	12,8
Kết cấu đỡ mái	3	30	70	2,1
Mái	10	35	65	6,5
Tổng cộng	57			43,6
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				76,49%

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 bất động sản

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường có giao dịch nhiều đối với nhóm đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ các chuyên viên môi giới bất động sản, chủ tài sản, các website rao bán bất động 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 đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập bình quân đầu người ở mức tốt.
- 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.*
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

6.2.1. Phương án 1: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp khối thống nhất, có tổng diện tích đất được công nhận quyền sử dụng là 136,5 m² và tổng diện tích sàn công trình được công nhận quyền sở hữu là 173,4 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02611 do UBND Quận 6 cấp ngày 22/07/2010)

6.2.1.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

❖ 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 10/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 10/2025
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Lê Quang Sung và 2 mặt hẻm, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	4,50m	4,60m	3,50m
7	Quy mô diện tích	136,5m ²	84,0m ²	46,8m ²	38,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	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
11	Giá rao bán (VND)		13.500.000.000	7.490.000.000	6.500.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		12.825.000.000	7.115.500.000	5.850.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 3 lầu	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		235,2	113,0	102,6
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.397.793.600	797.418.400	586.984.860
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		136.038.000	135.002.000	138.500.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Quốc Tính 0911.134.393	Minh Thắng 0918.200.838	Huỳnh Hiếu Liêm 0939.790.429

❖ **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)		136.038.000	135.002.000	138.500.000
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		136.038.000	135.002.000	138.500.000
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		136.038.000	135.002.000	138.500.000
3	Vị trí	Mặt tiền Lê Quang Sung và 2 mặt hẻm, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh		13.603.800	13.500.200	13.850.000
	Giá trị sau điều chỉnh		149.641.800	148.502.200	152.350.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	4,50m	4,60m	3,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	1,50%
	Mức điều chỉnh		0	0	2.077.500
	Giá trị sau điều chỉnh		149.641.800	148.502.200	154.427.500
5	Quy mô diện tích	136,5m ²	84,0m ²	46,8m ²	38,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,63%	-4,98%	-4,93%
	Mức điều chỉnh		-3.577.799	-6.723.100	-6.828.050
	Giá trị sau điều chỉnh		146.064.001	141.779.100	147.599.450
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		146.064.001	141.779.100	147.599.450
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-6.801.900	-6.750.100	-6.925.000
	Giá trị sau điều chỉnh		139.262.101	135.029.000	140.674.450
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		139.262.101	135.029.000	140.674.450
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		139.262.101	135.029.000	140.674.450
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		138.321.850		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	-2%	2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		138.322.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		23.983.499	26.973.400	29.680.550
	Số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh		2,6% - 10,0%	5,0% - 10,0%	1,5% - 10,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		3.224.101	27.000	2.174.450

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Lê Quang Sung và hai mặt tiếp giáp hẻm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có một mặt tiếp giáp đường Lê Quang Sung, 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 khoảng 10% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền 3,5m, 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 3 khoảng 1,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 136,5m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 84,0m²; 46,8m²; 38,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 2,63%; 4,98%; 4,93% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 5% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **138.322.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở là: 114,31m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 114,31m² x **138.322.000 VND/m²**
 = **15.811.587.820 VND.**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông là: 22,19m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 22,19m² x **138.322.000 VND/m²**
 = **3.069.365.180 VND.**

***Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông tạm tính theo đơn giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

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

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

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

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sàn xây dựng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị tại nhà số 405 Lê Quang Sung	17,90	64,47%	8.821.000	101.795.487
2	Giá trị tại nhà số 407/2 Lê Quang Sung	155,50	76,49%	8.173.000	972.112.557
Tổng giá trị (VND)					1.073.908.044

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

6.2.2. Phương án 2: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện tách riêng nhà số 405 Lê Quang Sung và 407/2 Lê Quang Sung

6.2.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại nhà số 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

a) Xác định giá trị quyền sử dụng đất

❖ 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 10/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 10/2025
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	Mặt tiền Lê Quang Sung và 1 mặt hẻm, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	4,50m	4,60m	3,50m
7	Quy mô diện tích	103,3m ²	84,0m ²	46,8m ²	38,0m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	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
11	Giá rao bán (VND)		13.500.000.000	7.490.000.000	6.500.000.000
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 thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		12.825.000.000	7.115.500.000	5.850.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 3 lầu	1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 2 lầu
	Diện tích sàn sử dụng		235,2	113,0	102,6
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.397.793.600	797.418.400	586.984.860
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		136.038.000	135.002.000	138.500.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Quốc Tính 0911.134.393	Minh Thắng 0918.200.838	Huỳnh Hiếu Liêm 0939.790.429

❖ **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)		136.038.000	135.002.000	138.500.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		136.038.000	135.002.000	138.500.000
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		136.038.000	135.002.000	138.500.000
3	Vị trí	Mặt tiền Lê Quang Sung và 1 mặt hẻm, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	Mặt tiền Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		6.801.900	6.750.100	6.925.000
	Giá trị sau điều chỉnh		142.839.900	141.752.100	145.425.000
4	Chiều rộng mặt tiền	5,0m	4,50m	4,60m	3,50m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		142.839.900	141.752.100	145.425.000
5	Quy mô diện tích	103,3m ²	84,0m ²	46,8m ²	38,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,97%	-2,83%	-3,27%
	Mức điều chỉnh		-1.319.569	-3.820.557	-4.528.950
	Giá trị sau điều chỉnh		141.520.331	137.931.543	140.896.050
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		141.520.331	137.931.543	140.896.050
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh		-6.801.900	-6.750.100	-6.925.000
	Giá trị sau điều chỉnh		134.718.431	131.181.443	133.971.050
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		134.718.431	131.181.443	133.971.050

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		134.718.431	131.181.443	133.971.050
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		133.290.308		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		1%	-2%	1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		133.290.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		14.923.369	17.320.757	18.378.950
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		1,0% - 5,0%	2,8% - 5,0%	3,3% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.319.569	-3.820.557	-4.528.950

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Lê Quang Sung và một mặt tiếp giáp hẻm. Trong khi đó, tài sản so sánh 1, 2, 3 có một mặt tiếp giáp đường Lê Quang Sung 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 khoảng 5,0% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 5,0m. Trong khi đó, tài sản so sánh 3 có chiều rộng mặt tiền 3,5 m, 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 3 khoảng 1,5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 103,3m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 84,0m²; 46,8m²; 38,0m² 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 0,97%; 2,83%; 3,27% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có hình dáng cân đối, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 lần lượt khoảng 5,0% về yếu tố hình dáng.

❖ **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 **133.290.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở là: 81,11m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 81,11m² x **133.290.000 VND/m²**
 = **10.811.151.900 VND**
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông là: 22,19m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 22,19m² x **133.290.000 VND/m²**
 = **2.957.705.100 VND**

***Lưu ý:** Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông tạm tính theo đơn giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.

b) Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

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

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sàn xây dựng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Giá trị tại nhà số 405 Lê Quang Sung	17,90	64,47%	8.821.000	101.795.487
Tổng giá trị (VND)					101.795.487

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

6.2.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại nhà số 407/2 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

a) Xác định giá trị quyền sử dụng đất

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

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

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 10/2025	Rao bán tháng 4/2025	Rao bán tháng 10/2025
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	ODT	ODT	ODT	ODT
5	Vị trí	2 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	2 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	10,05m	3,10m	4,37m	3,76m
7	Quy mô diện tích	33,2m ²	63,0m ²	50,0m ²	42,4m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 2m	Đường bê tông rộng khoảng 2-3m	Đường bê tông rộng khoảng 2-3m	Đường bê tông rộng khoảng 2-3m
9	Hình dáng	Cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	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
11	Giá rao bán (VND)		7.600.000.000	5.800.000.000	5.000.000.000
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)		6.232.000.000	4.756.000.000	4.100.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		1 trệt, 2 lầu	1 trệt, 1 lửng, 1 lầu	1 trệt, 1 lửng
	Diện tích sàn sử dụng		179,6	78,4	61,5
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.027.223.505	448.534.240	351.733.228



STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		82.615.000	86.149.000	88.403.000
16	Thông tin tham chiếu		Nguyễn Thành Công 0906.839.837	Anh Hưng 0901.399.729	Anh Huỳnh 0376.715.666

❖ **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)		82.615.000	86.149.000	88.403.000
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		82.615.000	86.149.000	88.403.000
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		82.615.000	86.149.000	88.403.000
3	Vị trí	2 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	2 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	1 mặt hẻm Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		0	4.307.450	4.420.150
	Giá trị sau điều chỉnh		82.615.000	90.456.450	92.823.150
4	Chiều rộng mặt tiền	10,05m	3,10m	4,37m	3,76m
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,32%	1,89%	2,10%
	Mức điều chỉnh		1.916.668	1.628.216	1.856.463
	Giá trị sau điều chỉnh		84.531.668	92.084.666	94.679.613
5	Quy mô diện tích	33,2m ²	63,0m ²	50,0m ²	42,4m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,49%	0,84%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.230.964	723.652	0
	Giá trị sau điều chỉnh		85.762.632	92.808.318	94.679.613

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông rộng khoảng 2m	Đường bê tông rộng khoảng 2-3m	Đường bê tông rộng khoảng 2-3m	Đường bê tông rộng khoảng 2-3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		85.762.632	92.808.318	94.679.613
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		85.762.632	92.808.318	94.679.613
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		85.762.632	92.808.318	94.679.613
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		85.762.632	92.808.318	94.679.613
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		91.083.521		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		-6%	2%	4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		91.084.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		3.147.632	6.659.318	6.276.613
	Số lần điều chỉnh		2	3	2
	Biên độ điều chỉnh		1,5% - 2,3%	0,8% - 5,0%	2,1% - 5,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		3.147.632	6.659.318	6.276.613

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

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có hai mặt tiếp giáp hẻm Lê Quang Sung. Trong khi đó, tài sản so sánh 2, 3 có một mặt tiếp giáp hẻm Lê Quang Sung, 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, 3 khoảng 5% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 10,05m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 3,1m; 4,37m; 3,76m, 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 các tài sản so sánh 1, 2, 3 khoảng 2,32%; 1,89%; 2,19% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định có quy mô diện tích là 33,2m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 63,0m²; 50,0m², 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 các tài sản so sánh 1, 2 lần lượt khoảng 1,49%; 0,84% về yếu tố quy mô diện tích.

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

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định tương ứng là **91.840.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất thuộc quy hoạch đất ở là: 33,2m².
 - + Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
 - = 33,2m² x 91.840.000VND/m²
 - = **3.023.988.800 VND**

b) Xác định giá trị công trình xây dựng trên đất

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

Giá trị của CTXD hiện tại = Diện tích sàn xây dựng (m²) x Đơn giá xây dựng (VND/m²) x CLCL của công trình (%)

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
1	Nhà tại số 407/2 Lê Quang Sung	155,5	76,49%	8.173.000	972.112.557
Tổng giá trị (VND)					972.112.557

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

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

7.1. Phương án 1: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện hợp khối thống nhất

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	114,31	138.322.000	15.811.587.820
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	22,19	138.322.000	3.069.365.180
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	173,4		1.073.908.044
Tổng giá trị (VND)				19.954.861.044
Tổng giá trị làm tròn (VND)				19.955.000.000

7.2. Phương án 2: Xác định giá trị tài sản trong điều kiện tách riêng nhà số 405 Lê Quang Sung và nhà số 407/2 Lê Quang Sung

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	81,11	133.980.000	10.867.117.800
1.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất giao thông	22,19	133.980.000	2.973.016.200
1.3	Giá trị công trình xây dựng trên đất	17,9		101.795.487
2	407/2 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở đô thị thuộc quy hoạch đất ở	33,2	91.084.000	3.023.988.800
2.2	Giá trị công trình xây dựng trên đất	155,5		972.112.557
Tổng giá trị (VND)				17.938.030.844
Tổng giá trị làm tròn (VND)				17.938.000.000

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.218/25/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 khách hàng 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 tổ thẩm định 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. Tổ thẩm định 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 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.
- 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 và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo 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.
- 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.

- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông tạm tính theo đơn giá thị trường. Trong trường hợp Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định.
- 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 3 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 2 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trần Nam Sơn



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



ĐƯỜNG LÊ QUANG SUNG



ĐƯỜNG LÊ QUANG SUNG



HẸM LÊ QUANG SUNG (BÊN HỒNG)



HẸM LÊ QUANG SUNG (SAU LƯNG)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



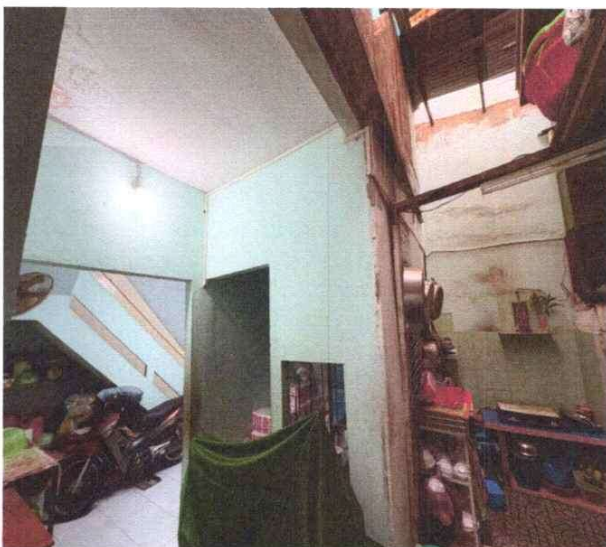
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)



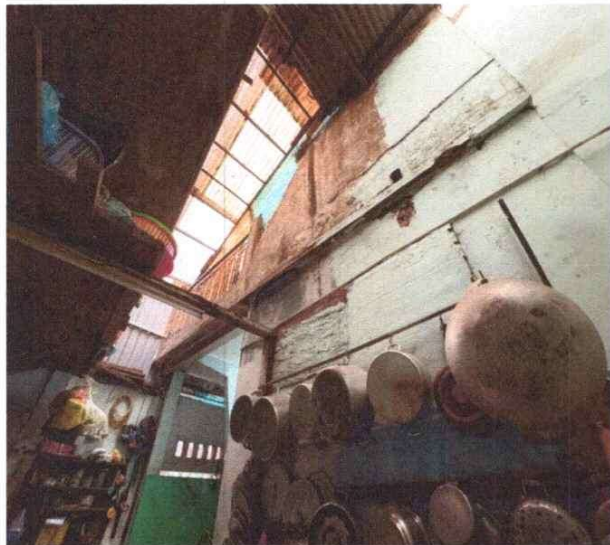
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)



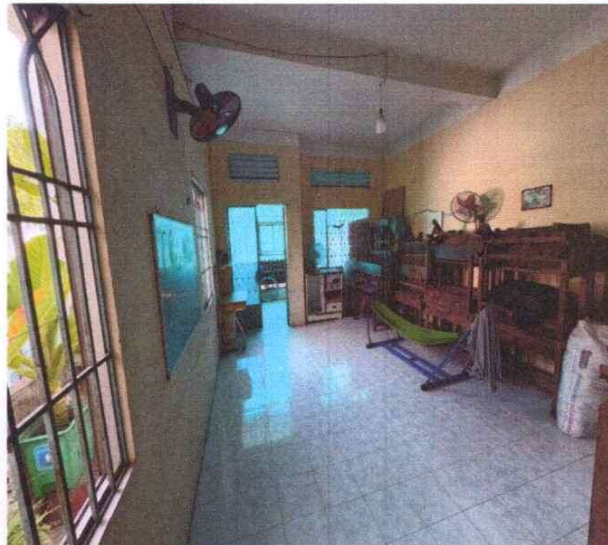
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 405)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

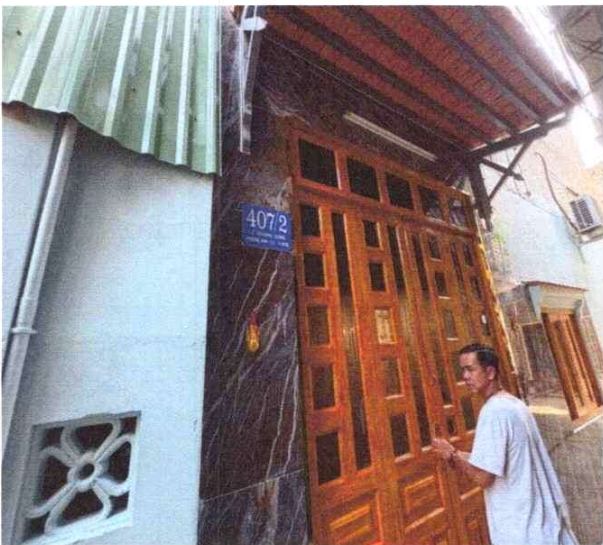
Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



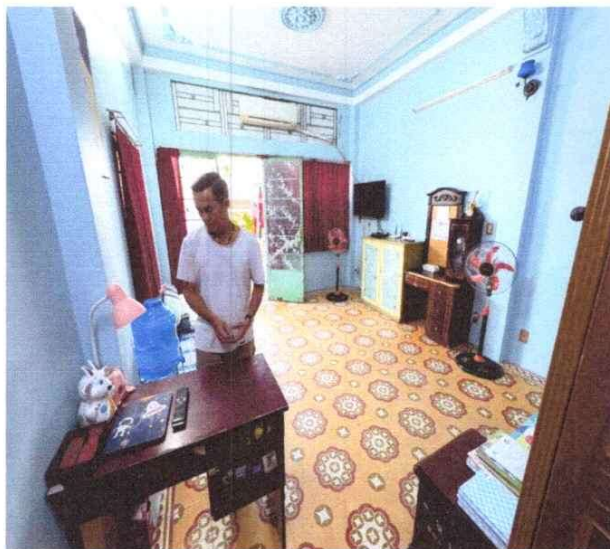
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



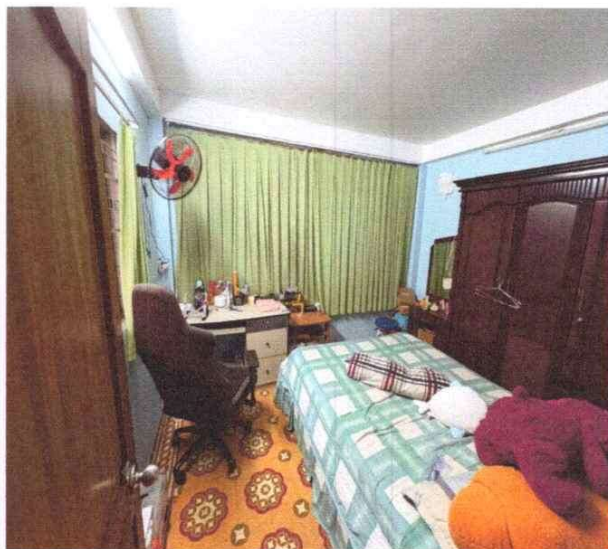
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

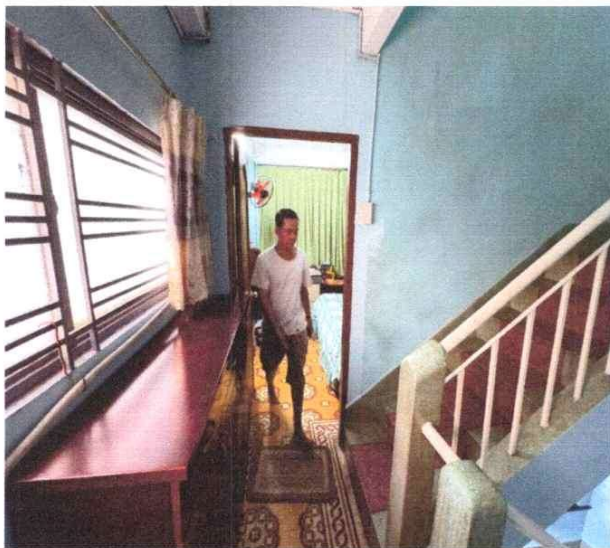
Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



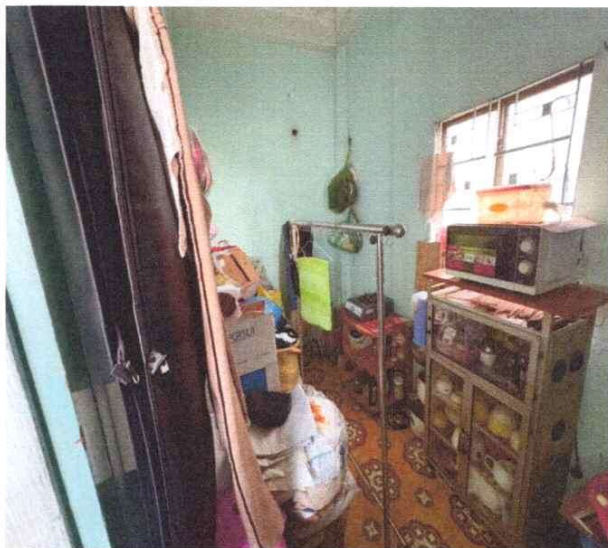
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



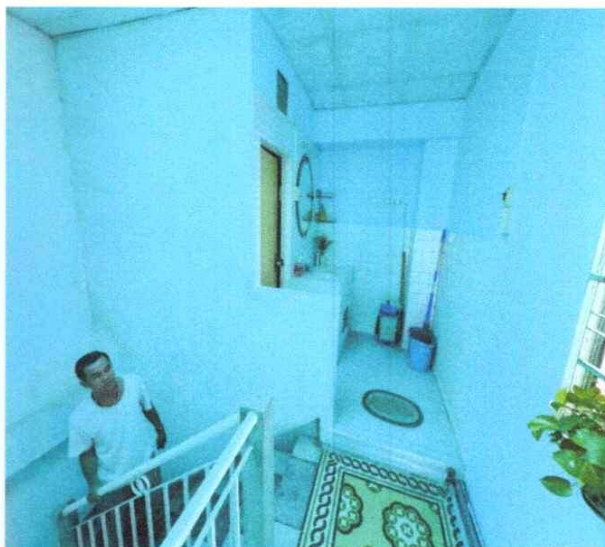
HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)



HIỆN TRẠNG TÀI SẢN (NHÀ SỐ 407/2)

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 405 và 407/2 Lê Quang Sung, Phường Bình Tây, Thành phố Hồ Chí Minh)

