

☞ **Số chứng thư:** 012/2025/A.154 (**Số hợp đồng:** A.160/25/SaigonPA/HĐ)

☞ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG KIM DUNG

☞ **Địa chỉ:** 21 đường số 4, khu phố 17, phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh

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

☞ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thửa đất số 8, 553, 554, cùng tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).

☞ **Ngày phát hành chứng thư:** 05/09/2025.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

SAIGON PA

Số: 012/2025/A.154

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 09 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG KIM DUNG

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.160/25/SaigonPA/HĐ ngày 04/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG KIM DUNG;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.154 ngày 05/09/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.154 ngày 05/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG KIM DUNG
- Địa chỉ : 21 đường số 4, khu phố 17, phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0313201811
- Đại diện : Nguyễn Thị Hoài Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 553, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 09/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 04/09/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

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



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

SAIGON PA

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 8, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh)	5223,8		3.395.470.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly	5223,8	650.000	3.395.470.000
2	Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).	5158,00		5.563.677.730
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến xây mới	749,23	3.601.000	2.697.977.230
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly	4408,77	650.000	2.865.700.500
3	Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh)	4564		2.966.600.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly	4564	650.000	2.966.600.000
Tổng giá trị (VND)				11.925.747.730

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 11.925.748.000 VND.

Bảng chú: Mười một tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn đồng. 10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng 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.160/25/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.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinghgiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và 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 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá. Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinggiaisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

SAIGON PA

- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giá định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Bảo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.154 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

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUOCTHDTV KIỂM GIÁM ĐỐC
P. Chủ tịch HĐQT

(Signature)



Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

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

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

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG KIM DUNG
- Địa chỉ : 21 đường số 4, khu phố 17, phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0313201811
- Đại diện : Nguyễn Thị Hoài Chức vụ: Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 553, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.

- Ngày khảo sát hiện trạng 04/09/2025.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;

- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.
- **2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:**
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cấp 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 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- 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 do Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh 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.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 do Bộ xây dựng 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 A.160/25/SaigonPA/HD ngày 04/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU HOÀNG KIM DUNG;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 070767, sổ vào sổ cấp GCN: CN13850 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Bình Tân cấp ngày 13/03/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất số AA 00622591, sổ vào sổ cấp GCN: CN 4030 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Bình Tân cấp ngày 25/03/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất có số AA 00622592, sổ vào sổ cấp GCN: CN 4029 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận Bình Tân cấp ngày 25/03/2025.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất thừa đất số 8, tờ bản đồ số 5, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất 553, 554; tờ bản đồ số 5 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường Võ Trần Trí (đường nhựa rộng khoảng 45m (bao gồm lề đường)), tài sản cách Quốc Lộ 1A khoảng 500m, tài sản cách Cầu Sông Chùa khoảng 650m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 5223,8m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa nước còn lại;
- Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2065;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Sân + bãi chứa phế liệu.

3.1.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly (theo Quyết định số 4392/QĐ-UBND ngày 15/08/2013, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, Phường Tân Tạo - Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân do UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 15/08/2013).

Nguồn: (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

3.2. Quyền sử dụng đất thừa đất số 553, tờ bản đồ số 5, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).

3.2.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 5, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường và nằm liền kề với thửa đất 8, 554; tờ bản đồ số 5 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường Võ Trần Trí (đường nhựa rộng khoảng 45m (bao gồm lề đường)), tài sản cách Quốc Lộ 1A khoảng 500m, tài sản cách Cầu Sông Chùa khoảng 650m.

3.2.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 5158m².
 - + Diện tích đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến xây mới là: 749,23 m² (theo Quyết định số 4392/QĐ-UBND ngày 15/08/2013, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, Phường Tân Tạo - Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân do UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 15/08/2013);
 - + Diện tích đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly là: 4408,77 m² (theo Quyết định số 4392/QĐ-UBND ngày 15/08/2013, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, Phường Tân Tạo - Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân do UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 15/08/2013);
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa còn lại;
- Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2065;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Hình dạng lô đất: Tương đối cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Sân + bãi chứa phế liệu.

3.2.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến xây mới, đất giao thông, đất cây xanh cách ly (theo Quyết định số 4392/QĐ-UBND ngày 15/08/2013, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, Phường Tân Tạo - Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân do UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 15/08/2013).

Nguồn: (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

3.3. Quyền sử dụng đất thừa đất số 554, tờ bản đồ số 5, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).

3.3.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại: Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Võ Trần Trí và nằm liền kề với thửa đất 8, 553; tờ bản đồ số 5 thành một khối thống nhất tiếp giáp đường Võ Trần Trí (đường nhựa rộng khoảng 45m (bao gồm lề đường)), tài sản cách Quốc Lộ 1A khoảng 500m, tài sản cách Cầu Sông Chùa khoảng 650m.

3.3.2. Hiện trạng khu đất

- Diện tích đất được chứng nhận theo giấy chứng nhận là: 4564m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất trồng lúa còn lại;
- Thời hạn sử dụng đất: đến năm 2065;
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Chiều rộng mặt tiền khoảng 1,7m;
- Hình dạng lô đất: Cân đối;
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: Sân + bãi chứa phế liệu.

3.3.3. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly (theo Quyết định số 4392/QĐ-UBND ngày 15/08/2013, Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Ngã tư Tân Tạo - Tây Bắc Tỉnh lộ 10, Phường Tân Tạo - Phường Bình Trị Đông A, Quận Bình Tân do UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt ngày 15/08/2013).

Nguồn: (<https://thongtinquyhoach.hochiminhcity.gov.vn>)

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 hạn chế đối với tài sản là đất nông nghiệp có quy mô diện tích trung bình - lớn.
- 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 của các 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 trung bình.
- 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 trị tài sản thẩm định được ước tính trong điều kiện hợp thừa
- 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

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp và hiện trạng thực tế tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, Saigon PA nhận định các tài sản thẩm định cùng chung một chủ sử dụng đất, nằm liền kề với nhau thành một khối thống nhất có tổng diện tích là 14945,8m² tiếp giáp đường Võ Trần Trí. Do đó, để đánh giá đầy đủ lợi thế của tài sản thẩm định. Saigon PA xác định giá trị tài sản thẩm định trên điều kiện hợp thừa.

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến xây mới

❖ 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 T06/2025	Rao bán T08/2025	Rao bán T08/2025
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	LUK	ODT + LUK	LUK	LUK
5	Vị trí	Mặt tiền đường Võ Trần Chí, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM	Mặt tiền đường Võ Trần Chí, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM	Một mặt đường Võ Trần Chí và một mặt hẻm, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM	Một mặt đường Võ Trần Chí và một mặt hẻm, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
6	Chiều rộng mặt tiền	1,70m	22,0m	41,58m	35,27m
7	Quy mô diện tích	14945,8m2	8500,0m2	1938,0m2	834,0m2
	<i>Diện tích đất ở</i>		<i>6300,0m2</i>	<i>,0m2</i>	<i>,0m2</i>
	<i>Diện tích đất LUK</i>		<i>2200,0m2</i>	<i>1938,0m2</i>	<i>834,0m2</i>
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không 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)		216.000.000.000	10.500.000.000	4.500.000.000
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)		209.952.000.000	10.290.000.000	4.410.000.000
	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà xưởng	Nhà xưởng tạm cũ nát	Nhà xưởng tạm cũ nát
14	Diện tích sàn sử dụng		3100,0	0,0	0,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		8.762.356.460	0	0
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		157.970.925.000	0	0
16	Đơn giá QSDD (VND/m ²)		5.085.000	5.310.000	5.288.000
17	Thông tin tham chiếu		Ngô Tí 0333661015	Nguyễn Công Luận 0333661015	Nguyễn Công Luận 0333661015

❖ **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	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		5.085.000	5.310.000	5.288.000
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
2	Giá trị sau điều chỉnh		5.085.000	5.310.000	5.288.000
	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%
3	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		5.085.000	5.310.000	5.288.000
	Vị trí	Mặt tiền đường Võ Trần Chí, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM	Mặt tiền đường Võ Trần Chí, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM	Một mặt đường Võ Trần Chí và một mặt hẻm, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM	Một mặt đường Võ Trần Chí và một mặt hẻm, phường Bình Hưng Hòa, TP. HCM
4	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh		0	-106.200	-105.760
	Giá trị sau điều chỉnh		5.085.000	5.203.800	5.182.240
5	Chiều rộng mặt tiền	1,70m	22,0m	41,58m	35,27m
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,62%	-22,16%	-18,65%
	Mức điều chỉnh		-794.277	-1.176.696	-986.212
6	Giá trị sau điều chỉnh		4.290.723	4.027.104	4.196.028
	Quy mô diện tích	14945,8m ²	8500,0m ²	1938,0m ²	834,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,37%	-13,01%	-14,11%
7	Mức điều chỉnh		-273.065	-690.831	-746.137
	Giá trị sau điều chỉnh		4.017.659	3.336.273	3.449.891
	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
8	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.017.659	3.336.273	3.449.891
9	Hình dáng	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối	Không cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		4.017.659	3.336.273	3.449.891

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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		4.017.659	3.336.273	3.449.891
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		4.017.659	3.336.273	3.449.891
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		3.601.274		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		12%	-7%	-4%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		3.601.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh góp		1.067.342	1.973.727	1.838.109
	Số lần điều chỉnh		2	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,4% - 15,6%	2,0% - 22,2%	2,0% - 18,7%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-1.067.342	-1.973.727	-1.838.109

❖ **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 về yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích so với tài sản thẩm định giá.

- Về vị trí: Tài sản thẩm định có một mặt tiếp giáp đường Võ Trần Trí tương đồng với tài sản so sánh 1. Trong khi đó, các tài sản so sánh 2; 3 có một mặt tiếp giáp đường Võ Trần Trí và một mặt tiếp giáp hẻm lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 2; 3 khoảng 2% về yếu tố vị trí.

- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 1,7m. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 22m; 41,58m; 35,27m lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 15,62%; 22,16%; 18,65% về yếu tố vị trí.

- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 14945,8m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt khoảng 8500m²; 1938m²; 834m² lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá. 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 và 3 lần lượt khoảng 5,37%; 13,01%, 14,11% 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 **3.601.000 VNĐ/m²**.
- Thừa đất số 553, tờ bản đồ số 5 có diện tích đất trống lúa còn lại thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến xây mới là 749,23 m²

Giá trị quyền sử dụng đất	=	Diện tích	x	Đơn giá
	=	749,23m ²	x	3.601.000 VNĐ/m ²
	=	2.697.977.230 VNĐ.		

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất trống lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly.

- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly, theo yêu cầu của khách hàng Saigon PA tính đơn giá quyền sử dụng đất căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và 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 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đơn giá đất trống lúa tại vị trí 1, khu vực II là: 650.000 VNĐ/m².**

Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 5 có diện tích đất trống lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly là: 4408,77 m².

Giá trị quyền sử dụng đất
 = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 4408,77 m² x 650.000 VNĐ/m²
 = **2.865.700.500 VNĐ.**

Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 5 có diện tích đất trống lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly là: 5223,8 m².

Giá trị quyền sử dụng đất
 = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 5223,8 m² x 650.000 VNĐ/m²
 = **3.395.470.000 VNĐ.**

Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5 có diện tích đất trống lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly là: 4564 m².

Giá trị quyền sử dụng đất
 = Diện tích đất x Đơn giá đất
 = 4564 m² x 650.000 VNĐ/m²
 = **2.966.600.000 VNĐ.**

Lưu ý: Khi Nhà nước thu hồi phần đất này để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

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 8, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh)	5223,8		3.395.470.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly	5223,8	650.000	3.395.470.000
2	Thửa đất số 553, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh).	5158,00		5.563.677.730
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại thuộc quy hoạch đất dân cư dự kiến xây mới	749,23	3.601.000	2.697.977.230
2.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh cách ly	4408,77	650.000	2.865.700.500
3	Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, Tp. Hồ Chí Minh)	4564		2.966.600.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa còn lại thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly	4564	650.000	2.966.600.000
Tổng giá trị (VND)				11.925.747.730

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 11.925.748.000 VND.

Bảng chữ: Mười một tỷ chín trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn đồng.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.160/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.

Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.

Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, đất bến bãi, đất cây xanh cách ly, theo yêu cầu của khách hàng, Saigon PA xác định giá trị phần diện tích này căn cứ theo Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024 và 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 16/01/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá. Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.

Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

TUQ.CT.HĐTV kiêm Giám Đốc
P. Chủ tịch HĐTV

Nguyễn Hữu Nam

Mai Thanh Bình

Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường trước tài sản



Đường trước tài sản



Tổng quan tài sản



Tổng quan tài sản



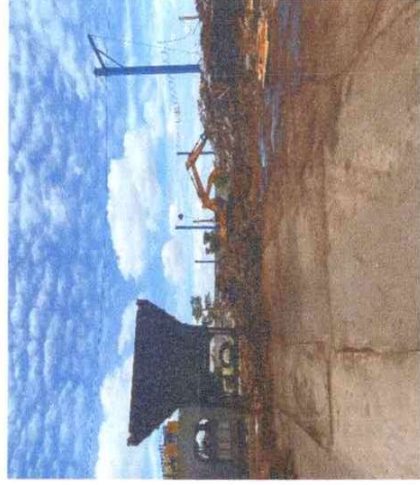
Tổng quan thửa đất 544, tờ bản đồ 5



Tổng quan thửa đất 544, tờ bản đồ 5



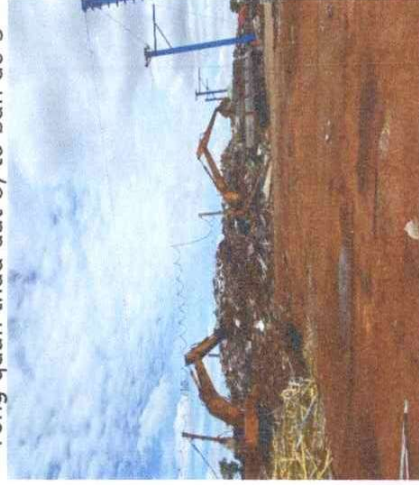
Tổng quan thửa đất 544, tờ bản đồ 5



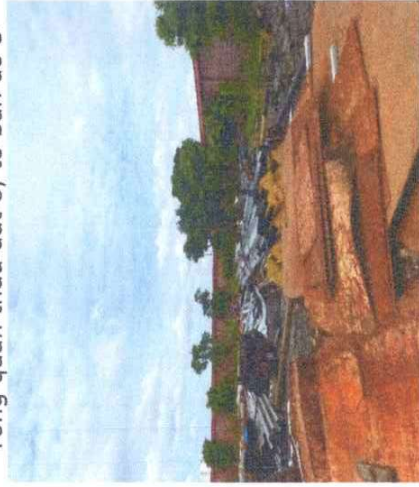
Tổng quan thửa đất 8, tờ bản đồ 5



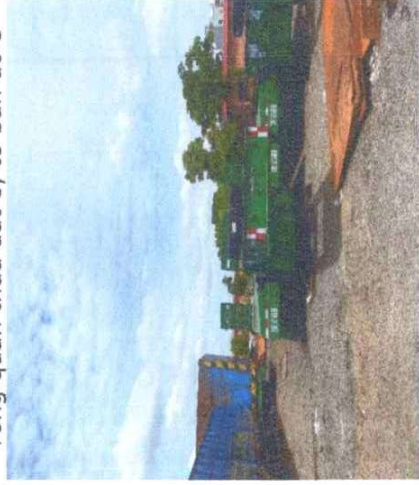
Tổng quan thửa đất 8, tờ bản đồ 5



Tổng quan thửa đất 8, tờ bản đồ 5

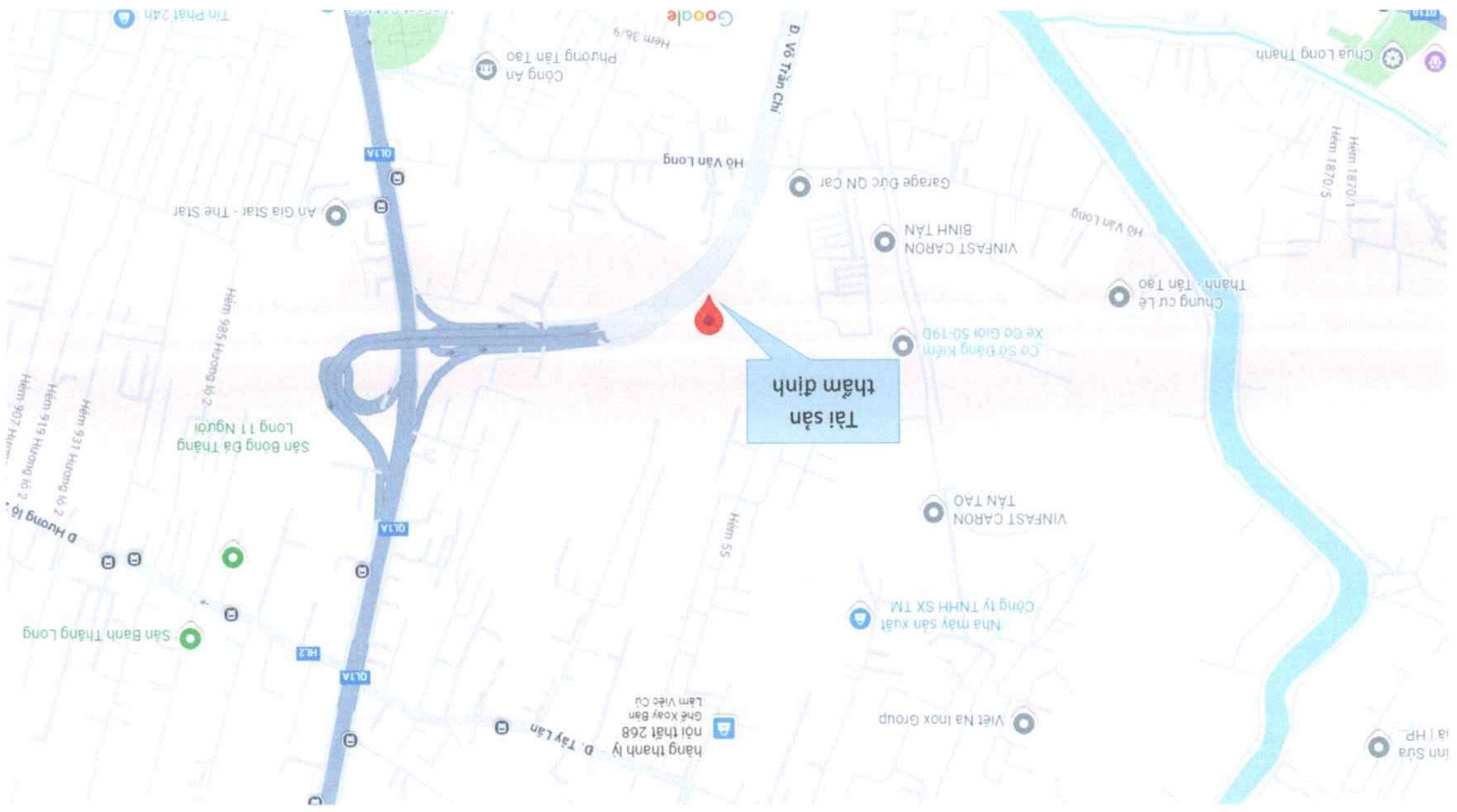


Tổng quan thửa đất 553, tờ bản đồ 5

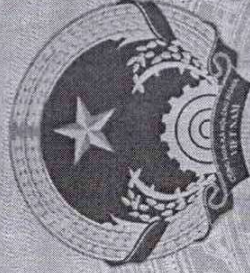


Tổng quan thửa đất 553, tờ bản đồ 5

SƠ ĐỒ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GÁN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: **Lê Văn Chí Hoàng**

Năm sinh: 2005, CCCD số: 038205000307

Địa chỉ thường trú: 21 đường số 4, phường Bình Hưng Hoà A, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐD 070767

ĐƠN MẪU SỐ 1/2017
Ban hành kèm theo Quyết định
số 12/2017/QĐ-UBND của UBND
thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh



IDVN120
80022731
001M/2017

II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: 8, tờ bản đồ số: 5;
- Địa chỉ: phường Tân Tao, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh,
- Diện tích: 5223,8m², (bằng chữ: Năm nghìn hai trăm hai mươi ba phẩy tám mét vuông),
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
- Mục đích sử dụng: Đất trồng lúa nước còn lại,
- Thời hạn sử dụng: đến năm 2065,
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/05/2001 do UBND huyện Bình Chánh cấp.

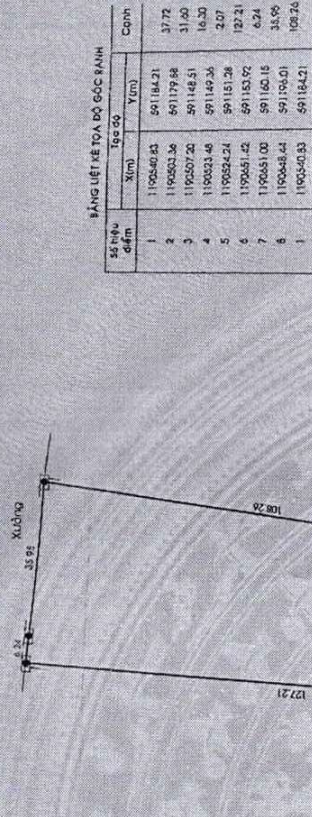
Quận Bình Tân, ngày 13-03-2024 tháng năm
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN BÌNH TÂN
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thanh Bình

CÁI VÀO SỐ CẤP GCN: CN/13850

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



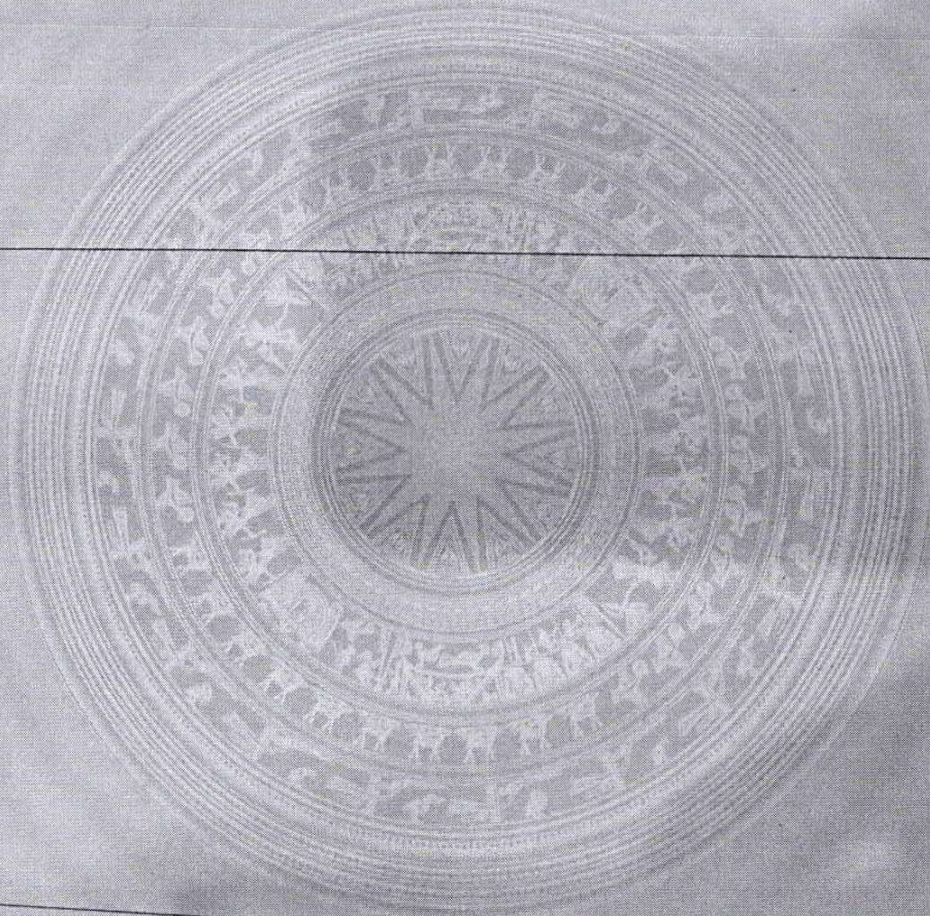
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền



Nguồn gốc của Giấy này là Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



2745424183128



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Ông: Lê Văn Chí Hoàng, CCCD: 038205000307
2. Thông tin thửa đất:
 - a. Thửa đất số: 553; tờ bản đồ số: 5;
 - b. Diện tích: 5156,0m²;
 - c. Loại đất: Đất trồng lúa còn lại;
 - d. Thời hạn sử dụng: đến năm 2065;
3. Địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-

25-03-2025

Quận Bình Tân, ngày tháng năm 2025
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN BÌNH TÂN

GIÁM ĐỐC

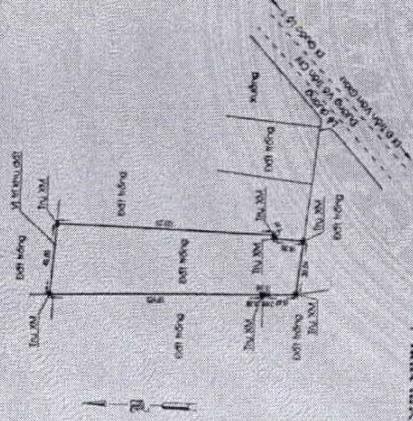


Nguyễn Lê Tuấn

AA 00622592

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



BẢNG LƯU LẠI LƯU LƯỢNG ĐẤT			
Số thửa đất	Số thửa đất	Số thửa đất	Số thửa đất
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

5. Ghi chú:

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 4029

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

8.11.2025

 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

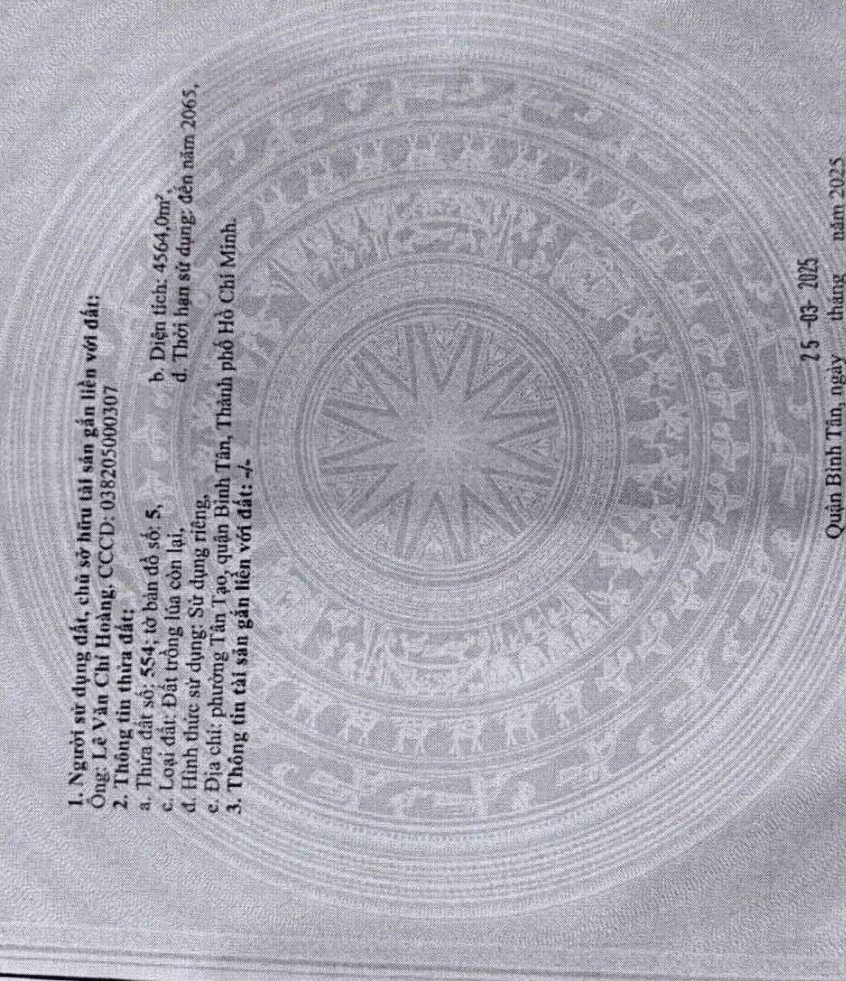


GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất:
Ông: Lê Văn Chí Hoàng; CCCD: 038205000307

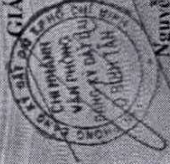
2. Thông tin thửa đất:
a. Thửa đất số: 554; tờ bản đồ số: 5;
c. Loại đất: Đất trồng lúa còn lại;
d. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
e. Địa chỉ: phường Tân Tạo, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Thông tin tài sản gắn liền với đất: -/-



25-03-2025
Quận Bình Tân, ngày tháng năm 2025

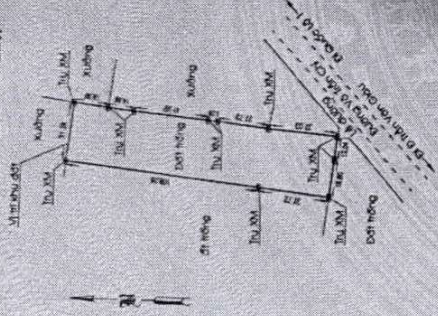
CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI QUẬN BÌNH TÂN
GIÁM ĐỐC


Nguyễn Lê Tuấn

AA 00622591

Thông tin chi tiết được thể hiện tại mã QR.

4. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất:



BẢNG LIỆT KÊ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT			
Số thửa đất	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
2	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
3	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
4	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
5	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
6	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
7	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
8	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
9	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
10	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00
11	1.000.000.00	1.000.000.00	1.000.000.00

5. Ghi chú: -/-

6. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận:

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CN 4.0.30.....

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận khai báo ngày với cơ quan cấp Giấy.