

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ HTH

Định chuẩn giá trị - Dẫn lối tương lai



APPRAISAL

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số : 441/2026/07.0054/DN/HCM

- KHÁCH HÀNG** : CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
- TÊN TÀI SẢN** : Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60,
tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ
Chi Minh)
- VỊ TRÍ TÀI SẢN** : Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12,
thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là
phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chi Minh)
- MỤC ĐÍCH TĐG** : Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích
thanh lý, bán đấu giá tài sản
- THỜI ĐIỂM TĐG** : Ngày 09/07/2026.

Địa chỉ: 370 Cách Mạng Tháng 8, Phường Nhiêu Lộc, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Website: thamdinghgiahtv.vn; Email: thamdinghia.htv@gmail.com

Điện thoại: 028.73078987



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**



Căn cứ Hợp đồng cung cấp dịch vụ thẩm định giá số 0028/26.07/DN/HCM ngày 08/07/2026 giữa Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thẩm định giá HTH (HTH APPRAISAL).

Căn cứ Báo cáo Thẩm định giá (BC TĐG) số 441/2026/07.0054/DN/HCM ngày 10/07/2026.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Thẩm định giá HTH cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 441/2026/07.0054/DN/HCM ngày 10/07/2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Khách hàng : **CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

Đại diện : **Ông HỒ VIỆT RUYNH** – Chức vụ: Tổng giám đốc

Địa chỉ : Số 11 Trần Hưng Đạo, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 3500102541

Số điện thoại : 0903812662

2. Thông tin về doanh nghiệp TĐG:

Đơn vị thẩm định : **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ HTH**

Địa chỉ : Số 370 Cách Mạng Tháng 8, Phường Nhiêu Lộc, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện : **Ông NGUYỄN PHƯỚC MINH** - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Mã số thuế : 0315530829

Mã số định danh : 079211900255

Tel/Fax : 028.730.789.87

Mã số Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá: 441/TĐG

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Loại tài sản Thẩm định giá: Bất động sản (Quyền sử dụng đất).

Tên tài sản TĐG: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)

Về số lượng: 01 tài sản.

Về vị trí: Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)

Đặc điểm pháp lý và kỹ thuật: Được mô tả tại mục số IV – Báo cáo Thẩm định giá

4. Thời điểm thẩm định giá: Ngày 09/07/2026

5. Mục đích thẩm định giá: Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích thanh lý, bán đấu giá tài sản.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá: Giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài Chính).

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: Chi tiết xem Mục VII BC TĐG kèm theo.

8. Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá: Cách tiếp cận từ thị trường, phương pháp so sánh - Ban hành kèm theo thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Bộ tài chính.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá: Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Thẩm Định Giá HTH thông báo kết quả thẩm định giá tại Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh là:

36.649.620.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng./.)

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá: 06 tháng kể từ ngày 10/07/2026.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá: Chi tiết tại mục X – Báo cáo thẩm định giá

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản bằng tiếng Việt, cấp cho khách hàng 02 (hai) bản, lưu tại HTH APPRAISAL 01 (một) bản bằng tiếng Việt, có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN

NGUYỄN VĂN MÊNH

Số thẻ: XVI25DN.2718 cấp ngày 28/05/2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Th.S NGUYỄN PHƯỚC MINH

Số thẻ: XI16.1552 cấp ngày 22/12/2016



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH
GIÁ HTH**

Số: 441/2026/07.0054/DN/HCM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 441/2026/07.0054/DN/HCM ngày 10 tháng 07 năm 2026)

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

- Khách hàng	:	CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU
- Đại diện	:	Ông HỒ VIỆT RUYNH – Chức vụ: Tổng giám đốc
- Địa chỉ	:	Số 11 Trần Hưng Đạo, Phường Vũng Tàu, TP. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế	:	3500102541
- Số điện thoại	:	0903812662

2. Thông tin về công ty thực hiện thẩm định giá:

- Đơn vị thẩm định	:	CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ HTH
- Địa chỉ	:	Số 370 Cách Mạng Tháng 8, Phường Nhiêu Lộc, TP. Hồ Chí Minh.
- Đại diện	:	Ông NGUYỄN PHƯỚC MINH Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Thẩm định viên	:	Ông NGUYỄN VĂN MÊNH Số thẻ: XVI25DN.2718 cấp ngày 28/05/2025
- Trợ lý thẩm định viên	:	Ông DƯƠNG THÀNH TẤN SĐT: 0847136557
- Tel/Fax	:	028.730.789.87
- Mã số thuế	:	0315530829
- Mã số định danh	:	079211900255

3. Thông tin về cuộc thẩm định giá:

- Hợp đồng số	:	0028/26.07/DN/HCM ngày 08/07/2026
- Tên tài sản thẩm định giá	:	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Số lượng tài sản:	:	01 tài sản.
- Địa điểm thẩm định giá	:	Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)
- Thời điểm thẩm định	:	Ngày 09/07/2026

- Mục đích thẩm định	:	Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo cho mục đích thanh lý, bán đấu giá tài sản.
----------------------	---	--

4. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình Thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin đó:

<i>Các nguồn thông tin thu thập</i>	<i>Mức độ kiểm tra, thẩm định</i>
Khách hàng đề nghị thẩm định giá: <i>Công ty Cổ phần Công trình Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu</i>	⚡ Tài sản thẩm định giá (TS TĐG): - Tổ thẩm định giá có mặt tại hiện trường để khảo sát, thẩm định hiện trạng TS TĐG, ghi nhận, đánh giá thông tin và thu thập thông tin từ khách hàng cung cấp theo đúng phạm vi công việc thẩm định giá; Các thông tin về tình trạng TS TĐG được mô tả chi tiết tại mục IV. Thông tin về tài sản TĐG và hiện trạng TS TĐG được minh họa bằng hình ảnh tại phụ lục I - hình ảnh hiện trạng TS TĐG. - Nội dung cuộc thẩm định hiện trạng được ghi nhận trong biên bản thẩm định hiện trạng tài sản (Biên bản được lưu trữ tại Công ty).
Từ các trang báo điện tử, người cung cấp dịch vụ: TSSS1: Phương - 0939868778 TSSS2: Phương - 0948676838 TSSS3: Huỳnh - 0908788905 TSSS4: Nga - 0938550954 <i>(Chi tiết tại mục tính toán và xử lý dữ liệu thẩm định giá)</i>	⚡ Tài sản so sánh (TSSS): Tại thời điểm thu thập thông tin tổ TĐG đã tìm được các số điện thoại của những người môi giới qua các hội nhóm BĐS trên trang mạng xã hội facebook. Tại thời điểm thẩm định giá các số điện thoại đều liên hệ được, tổ TĐG liên hệ trực tiếp tới các số điện thoại này và trao đổi tìm mua BĐS tương đồng với TS TĐG và được những người môi giới này chào bán các BĐS, qua cuộc trao đổi bằng điện thoại tổ TĐG đã thu thập thông tin cần thiết cho cuộc TĐG và thương lượng mức giá có thể giao dịch của các BĐS đang chào bán. Việc tiếp cận hiện trạng, pháp lý tài sản còn hạn chế vì chỉ thông qua môi giới không tiếp cận được chủ tài sản. Nội dung cuộc trao đổi được ghi nhận tóm tắt các thông tin cần thiết cho quá trình TĐG tại phiếu khảo sát, thu thập thông tin ngày 09/07/2026 (Các phiếu khảo sát, thu thập thông tin được lưu trữ tại Công ty).

Nguồn thông tin từ các bài viết nghiên cứu thị trường BĐS: https://thoibaotaichinhvietnam.vn/ha-tang-ty-usd-dong-loat-ve-dich-bat-dong-san-vung-tau-buoc-vaoc-chu-ky-tang-truong-moi-189023.html	- Các bài viết được đăng trực tiếp, công khai trên website chính thống. Đây là nguồn thông tin đáng tin cậy để nhận định thực trạng thị trường BĐS tại khu vực. Nhận định được mô tả tại mục III. Tổng quan về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.
--	---

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA VIỆC THẨM ĐỊNH GIÁ:

1. Pháp lý chung:

Stt	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Cơ quan ban hành
01	Luật giá	Số 16/2023/QH15 Ngày 19/06/2023	Quốc Hội khoá 15, có hiệu lực từ 01/07/2024

2. Nghị định Chính phủ:

Stt	Tên văn bản	Số/ ngày ban hành	Nội dung
01	Nghị định	Số 78/2024/NĐ-CP Ngày 01/07/2024	Quy định chi tiết một số điều của luật giá về thẩm định giá

3. Thông tư, Quyết định của Cấp Bộ, Liên Bộ:

Stt	Tên văn bản	Số/ngày ban hành	Nội dung
01	Thông tư	Số 30/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	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 có hiệu lực từ 01/07/2024
02	Thông tư	Số 31/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá có hiệu lực từ 01/07/2024
03	Thông tư	Số 32/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, các tiếp cận từ thu nhập có hiệu lực từ 01/07/2024
04	Thông tư	Số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản
05	Thông tư	Số 28/2024/TT-BTC Ngày 16/05/2024	Quy định về trình tự, thủ tục kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá

06	Thông báo	Số 1294/TB-BTC Ngày 31/12/2025	Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
07	Giấy chứng nhận	Số 441/TĐG Ngày 15/11/2022 Cấp lại lần thứ 4 ngày 12/05/2026	Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

III. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

TP. Hồ Chí Minh đang chứng kiến sự dịch chuyển rõ nét của không gian phát triển về trục Đông Nam, hành lang chiến lược kết nối Khu Đông với Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu. Động lực lớn nhất thúc đẩy quá trình này đến từ hệ thống hạ tầng chiến lược tỷ USD, được triển khai với mật độ và quy mô hiếm thấy trong nhiều thập kỷ.

Có thể kể tới sân bay quốc tế Long Thành - dự án hạ tầng hàng không quy mô nhất cả nước - đang hoàn tất các khâu cuối cùng để chuẩn bị khai thác thương mại từ nửa đầu 2026; cụm cảng nước sâu hàng đầu cả nước Cái Mép - Thị Vải, gắn với hành lang kinh tế Mộc Bài – TP. Hồ Chí Minh - Biên Hòa - Vũng Tàu; hay dự án cảng Cần Giờ với tổng đầu tư lên đến 6 tỷ USD cùng hệ thống cao tốc, vành đai trọng điểm như cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu (dự kiến khai thác từ 2025- 2026), Bến Lức - Long Thành và Vành đai 4 TP. Hồ Chí Minh. Trong bối cảnh đó, Bà Rịa – Vũng Tàu đang từng bước vươn lên trở thành cực phát triển chiến lược gắn với kinh tế biển, logistics và đô thị biển quy mô lớn.

Với vị trí cửa ngõ hướng ra Biển Đông, địa phương này không chỉ đóng vai trò “điểm tựa logistics” nhờ hệ thống cảng biển nước sâu, mà còn trực tiếp hưởng lợi từ dòng lao động chất lượng cao dịch chuyển phục vụ sân bay Long Thành và các trung tâm logistics, kéo theo nhu cầu an cư, lưu trú và dịch vụ gia tăng rõ rệt. Đồng thời, khi các tuyến cao tốc trọng điểm hoàn thiện, thời gian di chuyển từ trung tâm TP. Hồ Chí Minh đến Vũng Tàu sẽ tiếp tục được rút ngắn, tạo điều kiện hình thành mô hình đô thị biển vệ tinh phục vụ nhu cầu nghỉ dưỡng, giải trí và tiêu dùng cao cấp của cư dân siêu đô thị.

Đáng chú ý, việc thí điểm cho phép người Việt Nam tham gia hoạt động casino tại Vũng Tàu được kỳ vọng sẽ tạo cú hích cho kinh tế đêm, kéo theo sự phát triển của các ngành dịch vụ giải trí, ẩm thực, khách sạn và thương mại. Trong bối cảnh mặt bằng giá bất động sản trung tâm TP. Hồ Chí Minh đã lên tới khoảng 3.100 USD/m², Bà Rịa – Vũng Tàu với mức giá sơ cấp trung bình quanh ngưỡng 2.000 USD/m² đang cho thấy dư địa tăng trưởng rõ nét trong trung và dài hạn.

(Nguồn: <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/ha-tang-ty-usd-dong-loat-ve-dich-bat-dong-san-vung-tau-buoc-vao-chu-ky-tang-truong-moi-189023.html>)

IV. PHÁP LÝ, ĐẶC ĐIỂM KINH TẾ - KỸ THUẬT TÀI SẢN:

1. Pháp lý tài sản:

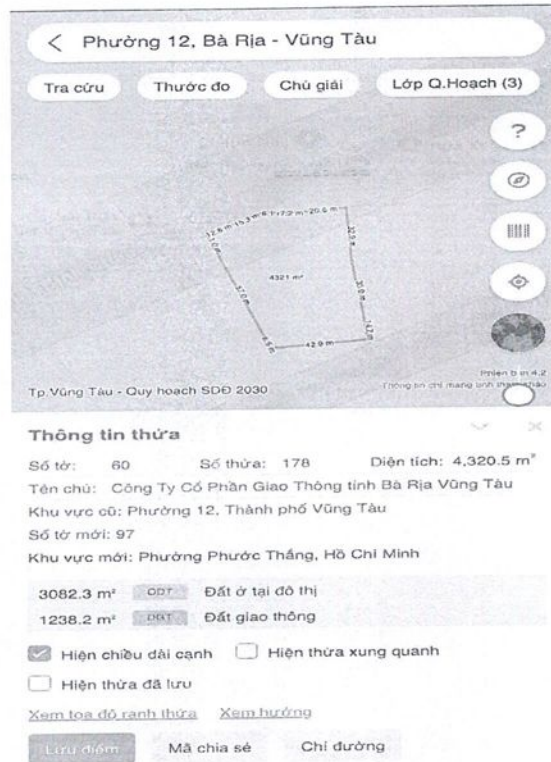
Stt	Tên văn bản	Số/ Ngày cấp	Cơ quan cấp
01	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Số phát hành: AG 897781 Số vào sổ cấp GCN: H – 01453 Ngày 22/12/2006	Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Vũng Tàu
02	Hợp đồng thẩm định giá	Số 0028/26.07/DN/HCM Ngày 08/07/2026	Giữa Công ty Cổ phần Công Trình Giao thông tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Thẩm Định Giá HTH

2. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tài sản thẩm định giá:

Tài sản thẩm định giá là quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 178 tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh). Tài sản thẩm định tiếp giáp với đường Ven Biển – đường nhựa rộng khoảng 12m.

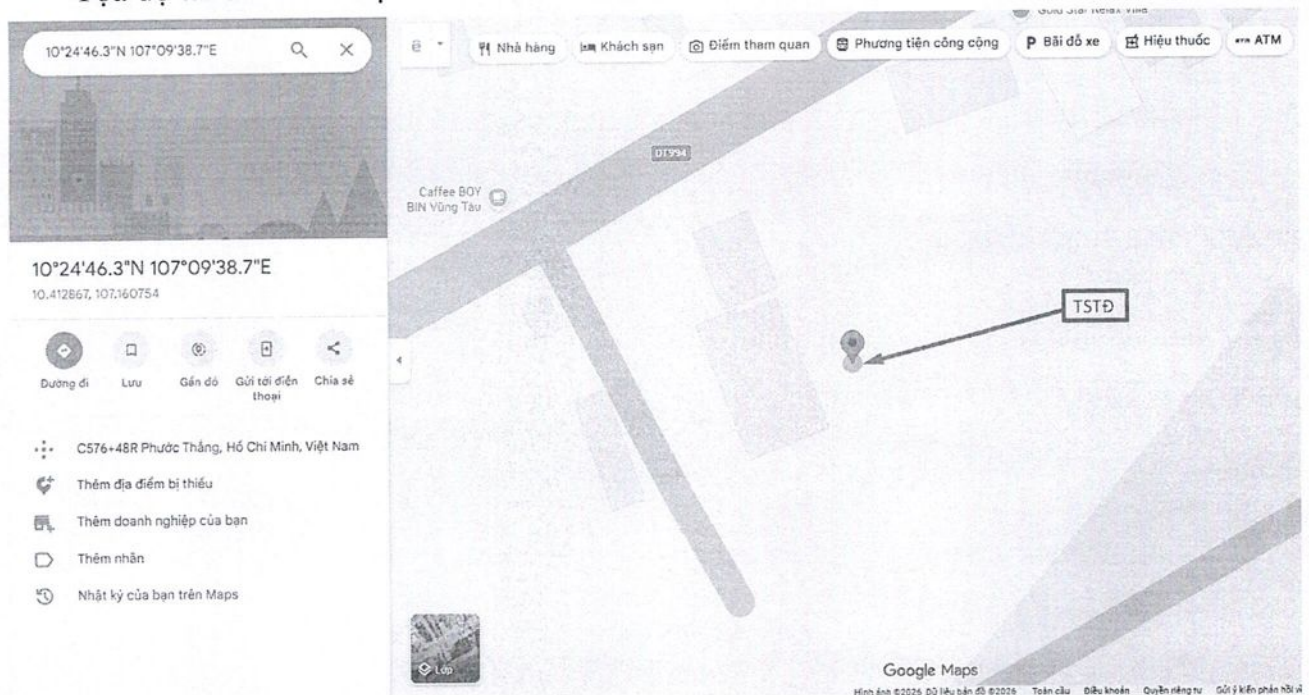
Tài sản cách Trường THPT Nguyễn Khuyến khoảng 1,8km, cách Trường THCS Nguyễn Gia Thiều khoảng 2,1km, cách Trường Mầm non Bình Dương khoảng 2,5km, cách Phòng khám Bác sĩ Nguyễn Đức Cường khoảng 610m, cách Bệnh viện Đa Khoa Vũng Tàu khoảng 5,5km, cách Đảng ủy Hội đồng Nhân dân Ủy ban mặt trận Tổ quốc phường Phước Thắng khoảng 4,4km, cách chợ đồ cũ Vũng Tàu khoảng 550m, cách chợ Eo Ông Từ khoảng 850m,...

- Diện tích QSDĐ TSTĐG : 3.079,8m² đất trồng cây hằng năm (CHN)
- Hướng chính (hướng Tây Bắc) : Tiếp giáp với đường Ven Biển – đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m.
- Các hướng còn lại : Tiếp giáp với các thửa đất khác.
- Hình dạng lô đất : Tóp hậu.
- Mục đích sử dụng : Đất trồng cây hằng năm (CHN)
- Thời hạn sử dụng : Đến tháng 11/2026
- Hiện trạng tài sản thẩm định : Đất trống
- Hiện trạng khu vực : Khu vực đang được đầu tư hạ tầng.
- Thông tin quy hoạch : Tại thời điểm thẩm định thửa đất được quy hoạch đất ở tại đô thị.



(Thông tin quy hoạch được tham khảo tại App Tọa độ VN2000)

- Diện tích quy hoạch : Tại thời điểm thẩm định chưa phát hiện được.
- Diện tích đất bị tranh chấp : Tại thời điểm thẩm định chưa phát hiện được.
- Tọa độ tài sản thẩm định : 10.412867, 107.160754



(Thời điểm kiểm tra: 09/07/2026)

3. 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 giá.

Thị trường BĐS có đặc trưng là đa phân khúc, mang tính vùng miền, địa phương rất rõ rệt, ngay cả cách thức giao dịch mua bán, điều kiện thanh toán cũng có những đặc điểm

khác nhau, việc cạnh tranh cũng do nhiều nhân tố tác động. Trong đó, nhân tố tác động mạnh mẽ nhất là quy hoạch, thu nhập, việc làm sẽ làm thay đổi đến môi trường sống, chỗ ở. Bên cạnh đó, các nhân tố khác như mặt tiền đường, khu dân cư ổn định, buôn bán... Kết quả khảo sát hiện trạng thực tế cho thấy:

- Về Dân trí: Tài sản thẩm định giá nằm trong khu vực thu nhập cao, nên trình độ học vấn của người dân cao. Có nhiều điều kiện tiếp cận công nghệ mới ...
- Về kinh tế: Tài sản hiện đang là đất trống, với mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm nên thích hợp để cho thuê, trồng trọt,...
- Về xã hội: Hạ tầng kỹ thuật đang dần hoàn thiện, hạ tầng xã hội đang ngày càng nâng cấp nhằm phục vụ tốt cho mọi mục đích.
- + Kết nối hệ thống công thoát nước công cộng tốt.
- + Sử dụng lưới điện quốc gia.
- + Thông tin quy hoạch rõ ràng, tài sản thuộc quy hoạch là đất ở tại đô thị.
- + Các dịch vụ bưu chính và viễn thông đầy đủ thông tin liên lạc,...
- Về thị trường: Thị trường có nhiều thông tin giao dịch các tài sản cùng tọa lạc gần khu vực thẩm định giá. Việc chào bán từ các phương tiện đại chúng, các trang mạng, các cổng thông tin điện tử cũng chưa có văn bản hoặc thông báo giá cả thị trường các tài sản đã giao dịch thành công, chủ yếu khảo sát thu thập từ những tài sản đã giao dịch qua trao đổi với chủ tài sản.

V. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tài sản cần thẩm định giá nằm tọa lạc tại Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại khu vực có ít thông tin BĐS được chào bán trên các trang báo điện tử, cổng thông tin và công ty, cá nhân môi giới tại khu vực TS thẩm định giá nên tổ thẩm định mở rộng phạm vi thu thập thông tin ở các khu vực lân cận. Tổ thẩm định giá đã khảo sát thực tế giá rao bán có khả năng giao dịch thành công không chênh lệch quá nhiều với giá thị trường và thông tin giao dịch của các TSSS giữa người mua, người cho bán là đáng tin cậy. Từ đó Công ty Cổ phần Dịch vụ Thẩm Định Giá HTH lựa chọn cơ sở giá trị thẩm định giá là giá trị thị trường “Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”

VI. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản cần thẩm định giá tổ thẩm định chọn cách tiếp cận từ thị trường là cách tiếp cận chính để thẩm định giá vì:

+ Tại thời điểm TĐG, TSTĐG là đất nông nghiệp với mục đích tư vấn xác định giá trị tài sản làm cơ sở tham khảo thanh lý, bán đấu giá tài sản, qua đối chiếu thực tế và pháp lý không có chênh lệch. Tại khu vực thẩm định giá có thông tin BĐS giao dịch minh bạch, công khai nên Tổ thẩm định áp dụng cơ sở giá trị thị trường, cách tiếp cận từ thị trường (cụ thể là áp dụng phương pháp so sánh).

+ Từ cơ sở giá trị thị trường, tổ thẩm định thu thập được các tài sản so sánh với mỗi TSTĐG có tính chất tương đồng với TSTĐG (đều tọa lạc tại cùng khu vực, đặc điểm kinh tế kỹ thuật,...) các thông tin về tài sản so sánh thu thập được tại thời điểm gần với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 2 năm kể từ thời điểm thẩm định giá. Các TSSS được có giao dịch công khai, minh bạch nên tổ thẩm định sử dụng phương pháp so sánh để ước tính giá trị tài sản.

+ Tài sản thẩm định giá hiện trạng là đất trống, không cho thuê và tại khu vực thẩm định giá do thời hạn thẩm định giá ngắn nên tổ thẩm định chưa thu thập được đơn giá thuê tại thị trường TĐG. Như vậy không đủ cơ sở để ước tính giá trị tài sản theo CTC từ thu nhập.

Kết luận: Theo lập luận như trên, tổ thẩm định áp dụng cách tiếp cận từ thị trường, phương pháp so sánh là phương pháp để ước tính giá trị của tài sản.

VII. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

1. Giả thiết: Không có.

2. Giả thiết đặc biệt: Không có.

VIII. TÍNH TOÁN VÀ XỬ LÝ DỮ LIỆU THẨM ĐỊNH GIÁ:

❖ Phương pháp so sánh

⊕ *Đối với quyền sử dụng đất trống cây hằng năm phù hợp quy hoạch*

- Từ kết quả khảo sát thực tế và thu thập thông tin thị trường, tổ thẩm định thu thập được 04 TSSS, trong cùng một khu vực với TSTĐ tương đồng về các yếu tố kinh tế, xã hội đã và đang chào bán phổ biến trên thị trường, người bán luôn có nhu cầu muốn bán tài sản với mức giá tốt nhất có thể được trên thị trường nên Tổ thẩm định sau khi khảo sát lại thông tin và tiến hành thương lượng với người bán bằng 1 tỷ lệ tương đương và giả định mức giá sau khi thương lượng là mức giá sẽ giao dịch thành công trên thị trường.

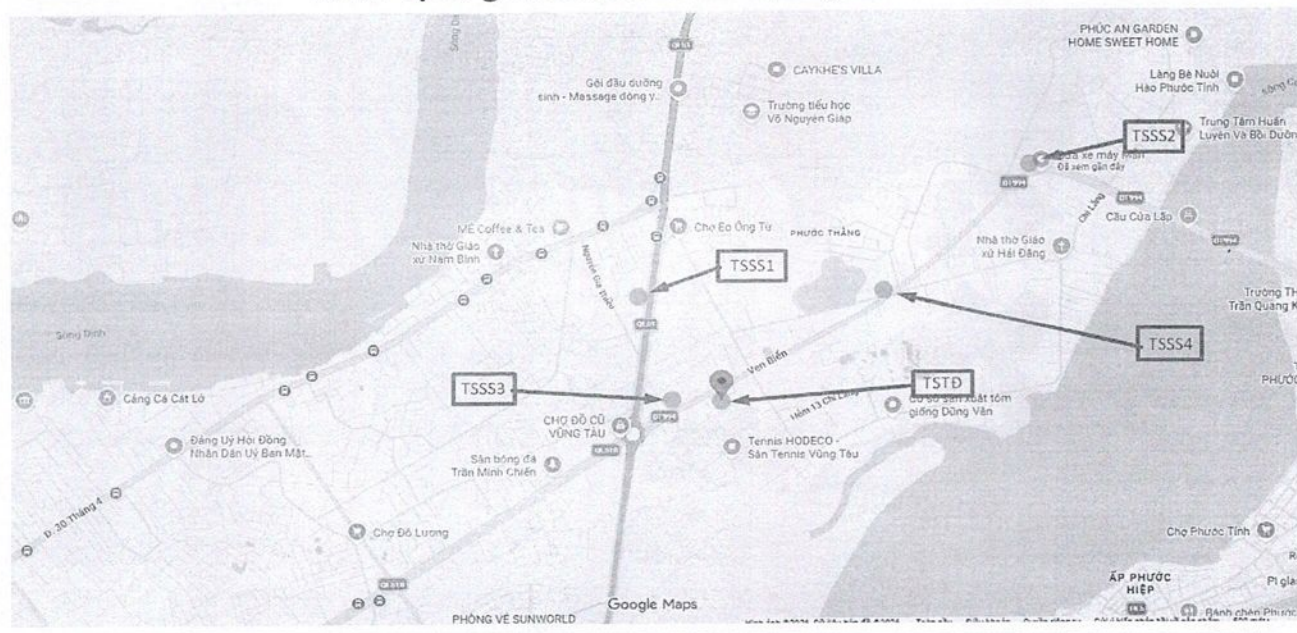
***Khảo sát và thu thập thông tin tài sản so sánh:**

Stt	Nội dung	Tài sản thẩm định	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3	Tài sản SS4
1	Nguồn thông tin		https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-vo-nguyen-giap-phuong-12-11-102/ban-at-trong-cay-lau-nam-thanh-pho-vung-tau-gia-12tr-m2-pr45696176	https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-ven-bien-hai-dang-phuong-12-11-102/chinh-chu-ban-4-lo-p-12-vtau-2-mat-tien-2-27-ty-110m2-ngang-5m-lo-36m-bung-binh-	https://www.facebook.com/share/p/1EZQFpxrft/	https://www.facebook.com/groups/182150302154018/permalink/2641883889513968/?sale_post_id=2641883889513968

Stt	Nội dung	Tài sản thẩm định	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3	Tài sản SS4
				<u>bhoa-vtau-pr43126158</u>		
2	Thông tin liên lạc		Phương - 0939868778	Phượng - 0948676838	Huỳnh - 0908788905	Nga - 0938550954
3	Tình trạng giao dịch		Đang rao bán Tháng 05/2026	Đang rao bán Tháng 07/2026	Đang rao bán Tháng 07/2026	Đang rao bán Tháng 11/2025
4	Vị trí	Thửa số 178, tờ bản đồ số 60 tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)	Tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh).	Tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh).	Tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh).	Tọa lạc tại phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh).
5	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m	Tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m và đường Đê Hải Đăng - đường nhựa rộng khoảng 6m	Tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m và đường Phước Thắng - đường nhựa rộng khoảng 8m
6	Pháp lý	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
7	Mục đích sử dụng	Đất CHN	Đất CHN	Đất CHN	Đất CHN	Đất CHN + Đất ODT
8	Diện tích đất (m ²)	3.079,80	7.200,00	510,00	2.000,00	1.900,00
8.1	Đất ở	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00
8.2	Đất nông nghiệp	3.079,80	7.000,00	510,00	1.300,00	1.538,60
8.3	Đất nông nghiệp thuộc quy hoạch	0,00	200,00	0,00	700,00	291,40
9	Chiều rộng mặt tiền (m)	60,56	22,00	21,30	21,00	18,60
10	Chiều dài lô đất (m)	78,92	40,00	29,73	100,00	95,00
11	Hình dáng lô đất	Tóp hậu	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
12	Môi trường kinh doanh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
13	Môi trường sống, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

Stt	Nội dung	Tài sản thẩm định	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3	Tài sản SS4
14	Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh	Hoàn chỉnh
15	Giao thông	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi	Thuận lợi
16	Phong thủy	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi
17	Tiện ích khác	Không có	Không có yếu tố bất lợi	Không có	Không có yếu tố bất lợi	Không có yếu tố bất lợi
18	Giá rao bán		84.000.000.000	8.500.000.000	16.000.000.000	20.000.000.000
19	Giá giao dịch ước tính		75.600.000.000	6.800.000.000	15.200.000.000	*19.000.000.000
20	Hiện trạng lô đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Giá trị QSDĐ thuộc quy hoạch		200.000.000	0	700.000.000	291.400.000
	Chi phí chuyển đổi		0	0	0	2.191.000.000
	Đơn giá đất ở (UBND)		32.300.000	32.300.000	32.300.000	32.300.000
	Đơn giá đất BHK (UBND)		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
22	Giá trị QSDĐ (VND)		75.400.000.000	6.800.000.000	14.500.000.000	16.517.600.000
23	Đơn giá QSDĐ nông nghiệp (VND/m ²)		10.771.429	13.333.333	11.153.846	10.268.308

Sơ đồ vị trí giữa tài sản thẩm định giá và TSSS



❖ Nhận xét các BĐS SS

- Tổ thẩm định giá sử dụng các biện pháp kỹ thuật và thông qua môi giới để đàm phán và thương lượng về giá, tiếp cận được pháp lý, chưa gặp trực tiếp được chủ tài sản.

❖ Xác định giá trị QSDĐ cần thẩm định giá

- **Các yếu tố tương đồng giữa TSSS và TS TĐG:** Các TSSS tương đồng với TSTĐG về pháp lý, mục đích sử dụng đất, an ninh và trong cùng khu vực. Vì vậy, tương đồng các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá trị của TSSS, cụ thể:

- + Về pháp lý: Hợp pháp chủ quyền;

- + Trong cùng khu vực nên tương đồng các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, các yếu tố kinh tế, xã hội, an ninh,...

- **Các yếu tố không tương đồng:**

TSSS1:

- + TSSS có quy mô diện tích là $7.200m^2$ có tính thanh khoản thấp hơn TSTĐG có quy mô diện tích là $3.079,8m^2$ nên điều chỉnh với tỷ lệ là 11,11%;

- + TSSS có chiều rộng mặt tiền là 22m kém lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều rộng mặt tiền là 65m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 11,11%;

- + TSSS có chiều dài 40m lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều dài là 82,6m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%;

- + TSSS có hình dáng tương đối vuông vức lợi thế hơn so với TSTĐG có hình dáng tóp hậu nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%.

TSSS2:

- + TSSS tiếp giáp 2 mặt tiền đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m và đường Đê Hải Đăng - đường nhựa rộng khoảng 6m lợi thế hơn TSTĐG tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m nên điều chỉnh với tỷ lệ 4,76%;

- + TSSS có quy mô diện tích là $510m^2$ có tính thanh khoản cao hơn TSTĐG có quy mô diện tích là $3.079,8m^2$ nên điều chỉnh với tỷ lệ là 16,67%;

- + TSSS có chiều rộng mặt tiền là 21,3m kém lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều rộng mặt tiền là 65m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 11,11%;

- + TSSS có chiều dài 29,73m lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều dài là 82,6m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%;

- + TSSS có hình dáng tương đối vuông vức lợi thế hơn so với TSTĐG có hình dáng tóp hậu nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%.

TSSS3:

- + TSSS có quy mô diện tích là 2.000m² có tính thanh khoản cao hơn TSTĐG có quy mô diện tích là 3.079,8m² nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%;
- + TSSS có chiều rộng mặt tiền là 21m kém lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều rộng mặt tiền là 65m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 11,11%;
- + TSSS có chiều dài 100m kém lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều dài là 82,6m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 5,26%;
- + TSSS có hình dáng tương đối vuông vút lợi thế hơn so với TSTĐG có hình dáng tóp hậu nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%.

TSSS4:

- + TSSS tiếp giáp 2 mặt tiền đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m và đường Phước Thắng - đường nhựa rộng khoảng 8m lợi thế hơn TSTĐG tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m nên điều chỉnh với tỷ lệ 4,76%;
- + TSSS có quy mô diện tích là 1.900m² có tính thanh khoản cao hơn TSTĐG có quy mô diện tích là 3.079,8m² nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%;
- + TSSS có chiều rộng mặt tiền là 18,6m kém lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều rộng mặt tiền là 65m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 11,11%;
- + TSSS có chiều dài 95m kém lợi thế hơn so với TSTĐG có chiều dài là 82,6m nên điều chỉnh với tỷ lệ là 5,26%;
- + TSSS có hình dáng tương đối vuông vút lợi thế hơn so với TSTĐG có hình dáng tóp hậu nên điều chỉnh với tỷ lệ là 4,76%.

Bảng điều chỉnh:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản so sánh			
			01	02	03	04
A	Giá giao dịch ước tính (VND)		75.400.000.000	6.800.000.000	14.500.000.000	16.517.600.000
B	Đơn giá QSĐĐ (VND/m ²)		10.771.429	13.333.333	11.153.846	10.268.308
C	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh					
C1	Tiếp giáp đường	Tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m	Tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng	Tiếp giáp đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng khoảng 12m	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường Ven Biển - đường nhựa, lòng đường rộng

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản so sánh			
			01	02	03	04
				12m và đường Đê Hải Đăng - đường nhựa rộng khoảng 6m		khoảng 12m và đường Phước Thắng - đường nhựa rộng khoảng 8m
	<i>Tỷ lệ đánh giá</i>	100%	100%	105%	100%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	-4,76%	0,00%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	-634.921	0	-488.967
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>		10.771.429	12.698.413	11.153.846	9.779.341
C2	Quy mô	3.079,80	7.200,00	510,00	2.000,00	1.900,00
	<i>Tỷ lệ đánh giá</i>	100%	90%	120%	105%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		11,11%	-16,67%	-4,76%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		1.196.825	-2.222.222	-531.136	-488.967
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>		11.968.254	10.476.190	10.622.711	9.290.374
C3	Lợi thế mặt tiền	60,56	22,00	21,30	21,00	18,60
	<i>Tỷ lệ đánh giá</i>	100%	90%	90%	90%	90%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		11,11%	11,11%	11,11%	11,11%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		1.196.825	1.481.481	1.239.316	1.140.923
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>		13.165.079	11.957.672	11.862.027	10.431.297
C4	Chiều dài	78,92	40,00	29,73	100,00	95,00
	<i>Tỷ lệ đánh giá</i>	100%	105%	105%	95%	95%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-4,76%	-4,76%	5,26%	5,26%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-512.925	-634.921	587.045	540.437
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>		12.652.154	11.322.751	12.449.071	10.971.734
C5	Hình dáng	Tóp hậu	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức	Tương đối vuông vức
	<i>Tỷ lệ đánh giá</i>	100%	105%	105%	105%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		-4,76%	-4,76%	-4,76%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-512.925	-634.921	-531.136	-488.967

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản so sánh			
			01	02	03	04
	Giá sau điều chỉnh		12.139.229	10.687.831	11.917.936	10.482.767
D	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		12.139.229	10.687.831	11.917.936	10.482.767
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		11.306.941			
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		7,36%	-5,48%	5,40%	-7,29%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (VND)		3.419.501	5.608.466	2.888.632	3.148.261
	Số lần điều chỉnh (lần)		4	5	4	5
	Biên độ điều chỉnh (%)		4,76 - 11,11	4,76 - 16,67	4,76 - 11,11	4,76 - 11,11
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (VND)		1.367.800	-2.645.503	764.090	214.459
F	Xác định đơn giá cho tài sản thẩm định giá (VND/m²)		11.917.936			

– **Nguyên tắc khống chế:**

Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn nằm trong khoảng từ **5,4%** đến **7,36%** vì vậy đảm bảo không quá 15%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn:** Qua thực hiện phân tích các yếu tố giữa các TSSS1 – 4, Tổ thẩm định đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau. Bên cạnh đó, các yếu tố khác của TSSS1 – 4 đều tương đồng nhau và tương đồng với TSTD,

không thực hiện việc điều chỉnh. Căn cứ vào tổng giá trị điều chỉnh gộp, số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh và tổng giá trị điều chỉnh thuần, tổ thẩm định nhận thấy TSSS3 có tổng giá trị điều chỉnh gộp thấp nhất so với ba TSSS còn lại. Vì vậy, tổ thẩm định chọn mức giá chỉ dẫn của TSSS3 làm mức giá chỉ dẫn đại diện để ước tính giá trị quyền sử dụng đất cho tài sản thẩm định là: 11.917.936 đồng/m² (**Làm tròn: 11.900.000 đồng/m²**).

IX. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thẩm Định Giá HTH (HTH APPRAISAL) thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý Khách hàng tại thời điểm 10/07/2026 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá trị thị trường (đồng)
I	Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 60, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh)			
-	Đất CHN	3.079,80	11.900.000	36.649.620.000
TỔNG CỘNG: (Bằng chữ: Ba mươi sáu tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng ./.)				36.649.620.000

X. NHỮNG ĐIỀU KIỆN VÀ HẠN CHẾ KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Những điều kiện loại trừ 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 0028/26.07/DN/HCM ngày 08/07/2026. 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 sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng và số lượng tài sản thẩm định giá đã được ghi tại Chứng thư/Báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích cũng như số lượng tài sản thẩm định giá theo yêu cầu.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh

tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho *HTH APPRAISAL* tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

- Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là: 06 (sáu) tháng kể từ ngày 10/07/2026.
- Báo cáo và chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản, cấp cho quý khách hàng 02 (hai) bản, *HTH APPRAISAL* lưu 01 (một) bản - có giá trị như nhau. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo kết quả thẩm định giá mà không có xác nhận của *HTH APPRAISAL* đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

2. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

a. Đối với tài sản thẩm định giá

- Pháp lý tài sản TĐG do chủ sở hữu tài sản cung cấp bằng file scan GCN và không được kiểm tra đối chiếu với bản chính. Trong quá trình thẩm định giá tài sản tổ thẩm định không ghi nhận được dấu hiệu tranh chấp, mua bán trao đổi một phần hay toàn bộ tài sản thẩm định. Chủ quyền sở hữu tài sản là do các cơ quan có thẩm quyền cấp, do khách hàng cung cấp và tự chịu trách nhiệm về tính pháp lý.
- Tại thời điểm thẩm định giá thời hạn sử dụng của các tài sản thẩm định giá sắp hết, khách hàng và bên thứ ba sử dụng chứng thư cần cân nhắc điều này.

b. Đối với tài sản so sánh

- Tổ thẩm định giá và thẩm định viên chỉ thu thập được các TSSS đang chào bán trên thị trường và thông qua môi giới, chưa cung cấp pháp lý về tài sản cần bán mà chỉ cho biết vị trí tọa lạc, diện tích và giá bán.
- Mức giá TSSS chào bán là có thương lượng và có khả năng giao dịch trên thị trường (chi tiết nội dung thương lượng được ghi nhận trong Phiếu khảo sát và thu thập thông tin). Đây cũng là hạn chế và ảnh hưởng nhất định đến mức giá thị trường của TS TĐG.
- Tại khu vực bị hạn chế thông tin BDS được chào bán trên các trang báo điện tử, cổng thông tin và công ty, cá nhân môi giới tại khu vực TS thẩm định giá nên tổ thẩm định mở rộng phạm vi thu thập thông tin ở các khu vực lân cận.

c. Đối với kết quả và chứng thư thẩm định giá

- Kết quả thẩm định giá được tính toán trên cơ sở các số liệu, chứng từ, tài liệu, hồ sơ và thông tin do khách hàng cung cấp. Khách hàng cam đoan và chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của các số liệu, chứng từ, tài liệu, hồ sơ và thông tin liên quan đến TS TĐG. Tổ TĐG đã kiểm tra đối chiếu tại thực địa.
- Kết quả thẩm định giá được tính toán trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi như thông tin quy hoạch, thị trường có nhiều biến động sẽ làm cho kết quả thẩm định giá thay đổi.

- Giá trị bất động sản thay đổi theo thời gian tương ứng với thay đổi của tình hình thị trường và do đó cũng cần lưu ý rằng chứng thư thẩm định giá này được thực hiện dựa trên những thông tin hiện có tính đến ngày định giá. Không có đảm bảo nào cho sự duy trì giá trị này trong tương lai. Do vậy, *HTH APPRAISAL* đề nghị giá trị nên được xem xét lại theo định kỳ.
- Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, chuẩn mực thẩm định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.
- Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ có ý nghĩa tư vấn để khách hàng tham khảo, về việc quyết định sử dụng kết quả hoàn toàn thuộc quyền của chủ sở hữu/khách hàng theo luật định.
- Kết quả thẩm định chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá và phù hợp với mục đích thẩm định giá đã được đề cập. Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.
- Những hạn chế của quá trình thẩm định giá, những giả định (nếu có) và các lập luận nhằm đưa ra kết luận cuối cùng về giá trị hợp lý của tài sản được trình bày chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành dựa trên báo cáo kết quả thẩm định giá (đính kèm) do thẩm định viên trực tiếp lập và được lưu trong hồ sơ thẩm định giá lưu tại *HTH APPRAISAL*. Chứng thư này không có giá trị thay thế giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu/sử dụng tài sản. Chứng thư cũng chỉ xác nhận giá trị tài sản trong phạm vi khách hàng có đầy đủ cơ sở pháp lý về quyền sở hữu/sử dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.

THẨM ĐỊNH VIÊN



NGUYỄN VĂN MINH

Số thẻ: XVI25DN.2718 cấp ngày 28/05/2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



Th.S NGUYỄN PHƯỚC MINH

Số thẻ: XI16.1552 cấp ngày 22/12/2016



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH
GIÁ HTH**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 10 tháng 07 năm 2026

PHỤ LỤC I: PHÁP LÝ, HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG TÀI SẢN
(Đính kèm theo chứng thư số: 441/2026/07.0054/DN/HCM ngày 10/07/2026)

1. Pháp lý:

VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
12/3/2010	Công ty Cổ phần Công trình Giao thông tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3500102541 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 16/11/2009; Địa chỉ trụ sở chính: số 11 Trần Hưng Đạo, phường 1, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; nhân chuyển nhượng theo hợp đồng số: 1365 được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng ngày 23/12/2009.	 Giám đốc <i>Trần Đình Nhứt</i>
05/9/2025	- Đổi tên Phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh do sắp xếp đơn vị hành chính theo Nghị quyết số 168/NQ-UBTVQH15 ngày 16/06/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. - Nhà nước thu hồi 1.240,70m ² đất trồng hàng năm, diện tích còn lại là 3.079,8m ² đất trồng cây hàng năm, có số hiệu thửa đất là 178 tờ bản đồ số 60 phường Phước Thắng, TP Hồ Chí Minh.	 KT. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Tạ Thành Cừ</i>

NGƯỜI ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN CHÚ Ý:

- Được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
- Phải mang Giấy chứng nhận này đến đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền khi: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được phép đổi tên; có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất; chuyển mục đích sử dụng đất; có thay đổi thời hạn sử dụng đất; chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Nhà nước thu hồi đất.
- Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa 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.
- Nếu có thắc mắc hoặc cần tìm hiểu về chính sách, pháp luật đất đai, có thể hỏi cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn hoặc cơ quan quản lý đất đai có liên quan. Cán bộ địa chính và cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm giải đáp thắc mắc hoặc cung cấp thông tin về chính sách, pháp luật đất đai cho người sử dụng đất.

**GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Số AG 897781

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

ỦY BAN NHÂN DÂN
TRẦN PHỒ VŨNG TÀU - TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

CHỨNG NHẬN

I- Tên người sử dụng đất
Ông: **BÙI VĂN THÀNH**
Năm sinh: 1961 Số CMND: 270073846 Nơi cấp: CA Tỉnh BR - VT
Bà: **VŨ THỊ KIM HẠNH**
Năm sinh: 1969 Số CMND: 270073972 Nơi cấp: CA Tỉnh BR - VT
Địa chỉ: 14A Chi Lăng, Phường 12, TP - Vũng Tàu

II- Thửa đất được quyền sử dụng
1. Thửa đất số: 26542.60.178 2. Tờ bản đồ số: 60
3. Địa chỉ thửa đất: Phường 12, Thành phố Vũng Tàu;
4. Diện tích: 4320,5m² (bốn ba hai không phẩy năm mét vuông)
5. Hình thức sử dụng: + Sử dụng chung không
+ Sử dụng riêng: 4320,5 m²
6. Mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm;
7. Thời hạn sử dụng: Đến tháng 11/2026;
8. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất;

III- Tài sản gắn liền với đất

IV- Ghi chú
Thửa đất được trích đo địa chính

V- Sơ đồ thửa đất

VI- THẺ LƯỚI HẸC
Tỷ lệ 1:1000

BẢNG KẾ TOA ĐO

STT	Điểm	X (m)	Y (m)	Độ dài
1	1510167.48	410241.92	11.81	
2	1510167.48	410241.92	11.81	
3	1510167.48	410241.92	11.81	
4	1510167.48	410241.92	11.81	
5	1510167.48	410241.92	11.81	
6	1510167.48	410241.92	11.81	
7	1510167.48	410241.92	11.81	
8	1510167.48	410241.92	11.81	
9	1510167.48	410241.92	11.81	
10	1510167.48	410241.92	11.81	
11	1510167.48	410241.92	11.81	
12	1510167.48	410241.92	11.81	
13	1510167.48	410241.92	11.81	
14	1510167.48	410241.92	11.81	
15	1510167.48	410241.92	11.81	

Tỷ lệ: 1/1000
Lập giấy: Nguyễn Văn Hùng

Hàng Tàu, Ngày: 10 tháng 07 năm 2026
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TP. VŨNG TÀU
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lưu Minh Long

Có vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H - 01411

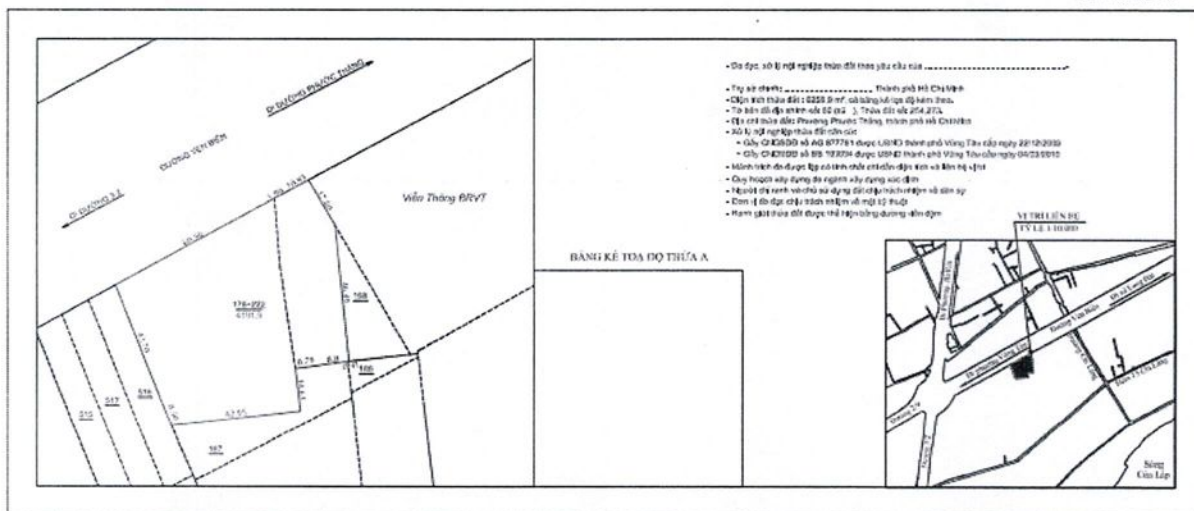
VI- Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngày, tháng, năm	Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
16/6/2010	Thẻ chấp bằng quyền sử dụng đất tại nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bà Rịa Vũng Tàu; số 24 Trần Hưng Đạo, phường thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu theo hồ sơ số: 138.	 PHÓ GIÁM ĐỐC <i>Nguyễn Thị Ngọc Anh</i> GIÁM ĐỐC
27/11/2014	Xoá nội dung đăng ký thẻ chấp ngày 16/06/2010; theo hồ sơ số 245.	 GIÁM ĐỐC <i>Trần Đình Khoa</i>

XỬ LÝ NỘI NGHIỆP THEO YÊU CẦU CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT
HỆ TOẠ ĐỘ VN- 2000. THUỘC MẢNG TỜ SƠ: 60 (PHƯỜNG 12)
PHỤC VỤ : TÍNH DIỆN TÍCH VÀ LIÊN HỆ VỊ TRÍ

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TD:.....2020



Ngày tháng năm 2026
Chủ sở hữu đồng

Ngày tháng năm 2028
Người đo vẽ

Hoàng Ngọc Minh

Ngày tháng năm 2026
Đơn vị đo đạc
Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ
và Xây dựng Bình Minh
KT Giám đốc
Phó giám đốc

Les Thèmes Vents

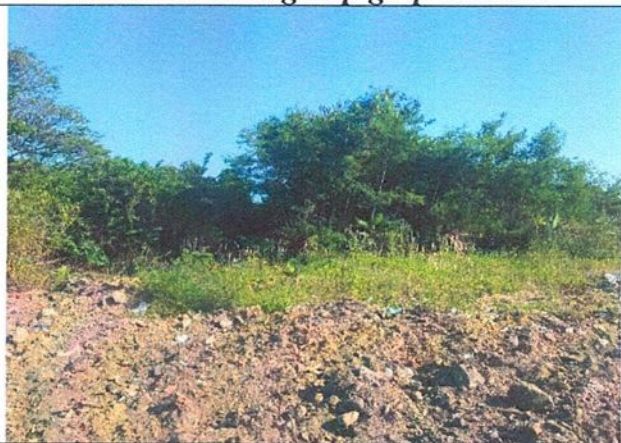
2. Hình ảnh



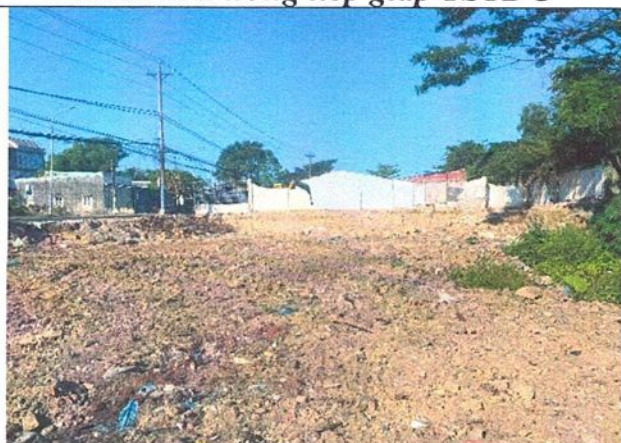
Hình 1: Đường tiếp giáp TSTĐG



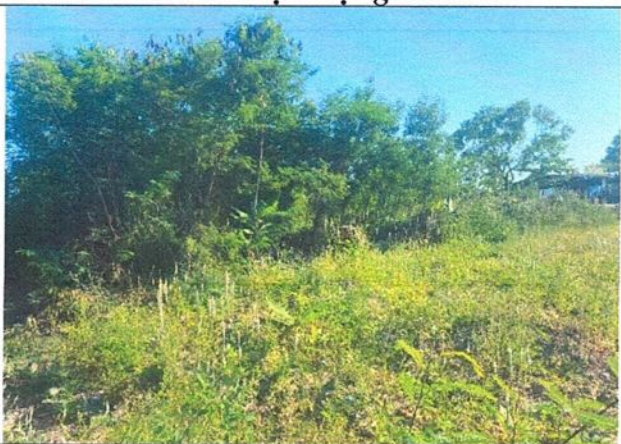
Hình 2: Đường tiếp giáp TSTĐG



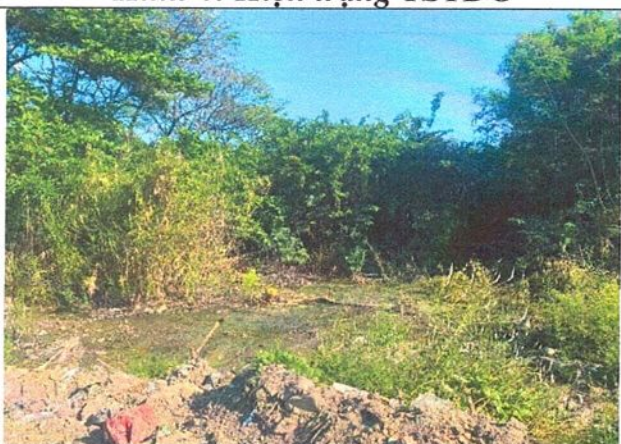
Hình 3: Hiện trạng TSTĐG



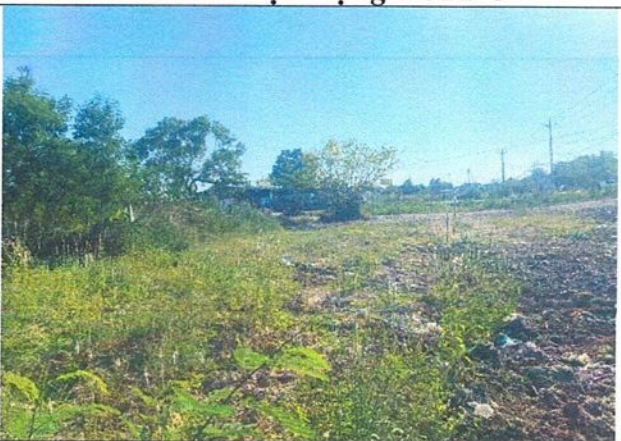
Hình 4: Hiện trạng TSTĐG



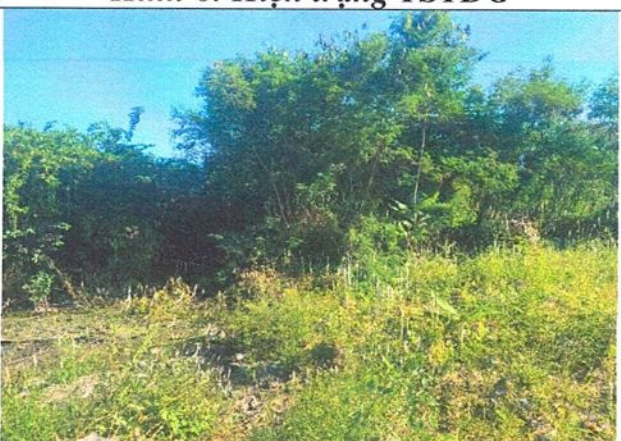
Hình 5: Hiện trạng TSTĐG



Hình 6: Hiện trạng TSTĐG

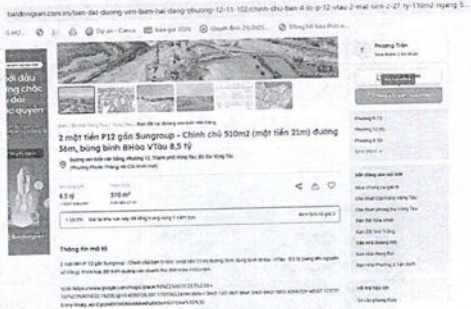


Hình 7: Hiện trạng TSTĐG



Hình 8: Hiện trạng TSTĐG

3. Phụ lục TSSS

TSSS	Nguồn	Hình ảnh
TSSS1	BÁN ĐẤT MT VÕ NGUYỄN GIÁP 7.200m² GIÁ TỐT Phường Phước Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh Phường 12 TP Vũng Tàu cũ * Sở riêng * Ngang 22m sâu 40m vuông vức * Đất trồng cây lâu năm sở hồng riêng * Công chứng sang tên trong ngày GIÁ BÁN 12tr/m² (7000m² đã trừ đất giao thông) Mặt tiền lớn phù hợp đầu tư, làm kho xưởng, sinh thái. *Liên hệ: Phương - 0939868778 *Link: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-vo-nguyen-giap-phuong-12-11-102/ban-at-trong-cay-lau-nam-thanh-pho-vung-tau-gia-12tr-m2-pr45696176	
TSSS2	2 mặt tiền P. 12 gần Sungroup - Chính chủ bán 510m² (mặt tiền 21m) đường 36m, bùng binh BHòa - VTàu - 8,5 tỷ (sang tên nguyên sở hồng), thích hợp đặt biển quảng cáo doanh thu 500 triệu VND/năm. *Liên hệ: Phượng - 0948676838 *Link: https://batdongsan.com.vn/ban-dat-duong-ven-bien-hai-dang-phuong-12-11-102/chinh-chu-ban-4-lo-p-12-vtau-2-mat-tien-2-27-ty-110m2-ngang-5m-lo-36m-bung-binh-bhoa-vtau-pr43126158	
TSSS3	Bán đất mặt tiền đường ven biển, phường 12 vũng tàu. Diện tích: 21x100m = 2000m². Hướng : Tây Nam Vị trí : đất nằm mặt tiền ven biển gần cầu cửa lấp, hiện đang làm đường nối vào cao tốc, quy hoạch 700m Giá: 16 tỷ thương lượng Liên hệ: 0908788905 - Huynh *Liên hệ Huynh - 0908788905 *Link: https://www.facebook.com/share/p/1Ee1snqyzM/	

TSSS4

☀☀ Bán lô đất MẶT TIỀN ĐƯỜNG VEN BIÊN, phường 12, Vũng Tàu. nay là P.Phước Thắng, TP HCM.

☀☀ Tổng diện tích: 2.400m², ngang 20m, có 70m đất thổ cư.

☞ Đã nhận tiền đền bù 500m mở rộng đường, diện tích còn lại 1.900m².

☞☞ Vị trí đất đối diện Tứ Hải.

☞ Giá bán: 20 tỷ.

☺☺ Quý anh chị quan tâm liên hệ Nga nhé! 0938550954 DV chính chủ, trân trọng cảm ơn.

*Liên hệ: Nga - 0938550954

*Link:

https://www.facebook.com/groups/182150302154018/permalink/2641883889513968/?sale_post_id=2641883889513968



CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ HTH

Định chuẩn giá trị - Dẫn lối tương lai



APPRAISAL

Địa chỉ: 370 Cách Mạng Tháng 8, Phường Nhiều Lộc, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Website: thamdinggiahtv.vn; Email: thamdinggia.htv@gmail.com

Điện thoại: 028.73078987