

**Chứng thư và Báo cáo xác định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa đất
số 13, tờ bản đồ số 40, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng
Nai (nay là xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai)
(Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026)**

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ IVC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 017/2026/116

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN
CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 48-0426/ĐT.VAM-IVC/2026/HĐTV_SXKD ngày 23/04/2026 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam và Công ty Quản lý tài sản Viettel – Chi nhánh tập đoàn Công Nghiệp – Viễn thông Quân Đội;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 017/2026/116 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/116 ngày 08 tháng 07 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng

**CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH
TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI**

Địa chỉ:

Tầng 2, Tháp A, Tòa nhà The Light, đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Người đại diện:

Ông Vũ Tiến Duy

Chức vụ

Giám đốc

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên công ty:

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM

Địa chỉ:

Ô số 7 và Ô số 8, tầng 2, tòa Nhà D2 Giảng Võ, đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mã số GCN đủ điều kiện kinh
doanh dịch vụ thẩm định giá:

017/TĐG

Đại diện:

Ông Đặng Anh Đức

Chức vụ:

Phó Tổng Giám đốc

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- Tài sản thẩm định: Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai).

- Loại tài sản: Bất động sản.
- Pháp lý tài sản: Chi tiết tại báo cáo kèm theo
- Đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản: Chi tiết tại báo cáo kèm theo

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026

5. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị thị trường của tài sản thẩm định để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Giá trị thị trường

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có)

(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)

8. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận thị trường. Phương pháp so sánh.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Trên cơ sở các hồ sơ do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế hiện trạng, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

Tổng giá trị tài sản thẩm định là: **11.904.000.000 đồng**

(Bằng chữ: Mười một tỷ, chín trăm linh tư triệu đồng)

(Chi tiết như Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:

- 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản.
- 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.

11. Các điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá

(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)

12. Những lưu ý

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành thành 03 (ba) bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam giữ 01 (một) bản, khách hàng giữ 02 (hai) bản, có giá trị như nhau.

- Khách hàng có trách nhiệm sử dụng Chứng thư thẩm định giá đúng quy định của Pháp luật.
- Những giới hạn của Chứng thư được nêu ở trang 04.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Võ Đình Chi

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII13.727

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ

IVC VIỆT NAM

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Anh Đức

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2142

01
TY
HÀN
NH
C
NA
★

NHỮNG GIỚI HẠN CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Chứng thư thẩm định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

1. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “**Mục đích thẩm định giá**” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
2. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:
 - 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản.
 - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.
3. Chỉ bản chính và bản sao chứng thư thẩm định giá do IVC cấp mới có giá trị, mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư thẩm định giá mà không có xác nhận của IVC đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
4. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản thẩm định giá cho Thẩm định viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những 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 IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
5. IVC **không có trách nhiệm** kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.



MỤC LỤC

1. Cơ sở thẩm định giá	2
2. Thông tin tổng quan về thị trường.....	3
3. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.....	5
4. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.....	6
5. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.....	6
6. Kết quả thẩm định giá.....	6
7. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá	7
8. Những điều khoản loại trừ.....	7
9. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá	8

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ
IVC VIỆT NAM**

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

Số: 017/2026/116

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/116 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM
Địa chỉ:	Ô số 7 và ô số 8, tầng 2, tòa nhà D2 Giảng Võ, đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
Mã số GCN đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	017/TĐG
Người đại diện theo pháp luật:	Ông Đặng Anh Đức
Chức vụ:	Phó Tổng Giám đốc

Thông tin về khách hàng

Khách hàng:	CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỆN THÔNG QUÂN ĐỘI
Địa chỉ:	Tầng 2, Tháp A, Tòa nhà The Light, đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Người đại diện	Ông Vũ Tiến Duy
Chức vụ	Giám đốc
Tài sản thẩm định giá:	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai)
Loại tài sản:	Bất động sản
Mục đích thẩm định giá:	Xác định giá trị thị trường của tài sản thẩm định để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá
Thời điểm thẩm định giá:	Tháng 05/2026

1. Cơ sở thẩm định giá

1.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Các chuẩn mực thẩm định giá hiện hành của Bộ Tài chính: Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 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; Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá; Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

1.2. Các văn bản pháp quy khác

- Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND về việc Ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ngày 10/12/2025;

1.3. Các căn cứ khác

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 837558 cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ngày 08/12/2016;
- Văn bản số 101/PKT-ĐĐ của Phòng Kinh tế UBND xã Định Quán ngày 02/03/2026 về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất cho Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (VIETTEL);
- Phiếu điều tra và thu thập thông tin bất động sản.

2. Thông tin tổng quan về thị trường

Thông tin tổng quan về thị trường BĐS tại tỉnh Đồng Nai

Thị trường phía Đông TP.HCM (bao gồm TP.HCM mở rộng và Đồng Nai) chưa từng hạ nhiệt bởi suốt nhiều năm qua, nơi đây liên tục đón dòng vốn đầu tư hạ tầng. Hầu hết các dự án hạ tầng trọng điểm từ đường bộ, đường sắt, đường thủy đến hàng không đều tập trung tại khu vực này.

Đầu tiên phải kể đến sân bay Long Thành - dự án đang trở thành tâm điểm của thị trường phía Đông TP.HCM ở thời điểm này. Khi đưa vào vận hành, sân bay sẽ cần đến gần 14.000 lao động từ phổ thông đến đại học, trên đại học. Trong tương lai, dự án thu hút 200.000–500.000 việc làm, với thu nhập bình quân đạt ít nhất 15.000 USD/năm. Điều này sẽ thúc đẩy nhu cầu đô thị hóa gắn với phát triển nhà ở phục vụ đội ngũ cán bộ, chuyên gia, người lao động làm việc tại sân bay, cùng các dịch vụ khách sạn, lưu trú phát triển ăn theo.

Theo đó, mô hình “đô thị sân bay” đóng vai trò quan trọng để giải bài toán phát triển vùng bền vững, giảm áp lực cho TP.HCM, đồng thời tạo điều kiện để các khu vực Long Thành, Nhơn Trạch, Biên Hoà (Đồng Nai) vươn lên thành cực tăng trưởng mới, thu hút đầu tư, thúc đẩy thương mại và nâng cao năng lực cạnh tranh của toàn vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Đáng nói, ngay đầu năm 2026 phía Đông tiếp tục đón thêm tin vui khi Đồng Nai và TP.HCM chính thức động thổ ba cây cầu là Cát Lái, Long Hưng và Phú Mỹ 2 vào ngày 15/1/2026. Thông tin này ngay lập tức gây chú ý, trở thành tâm điểm cho bức tranh kinh tế - xã hội và thị trường bất động sản khu vực Đồng Nai và TP.HCM.

Cả ba cây cầu sẽ hoàn thiện trong giai đoạn 2028 -2029, giữ vai trò quan trọng trong việc tăng cường kết nối giao thông giữa Đồng Nai và TP.HCM, chia sẻ lưu lượng với các tuyến đường hiện hữu, đồng bộ hạ tầng với sân bay quốc tế Long Thành và các dự án giao thông như Vành đai 3, cao tốc Bến Lức - Long Thành, cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu. Từ đó, mở ra không gian phát triển đô thị, tăng kết nối vùng và kích thích dòng vốn đầu tư.

Song song đó, 3 tuyến cao tốc trọng điểm là cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và cao tốc Bến Lức – Long Thành đã thông xe kỹ thuật dịp 30/04/2025; còn cao tốc Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây đang được triển khai mở rộng lên 8 làn xe và sẽ hoàn thành vào năm 2026. Các hạ tầng này sẽ thay đổi diện mạo bức tranh kinh tế - xã hội và thị trường bất động sản khu Đông trong giai đoạn tới.

<https://vneconomy.vn/don-tin-nong-ha-tang-bat-dong-san-dong-nai-buoc-vao-da-tang-truong-manh.htm>

Trích từ Vneconomy

3. Pháp lý của bất động sản

Số giấy chứng nhận:	CE 837558
Cấp bởi:	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai
Ngày cấp:	08/12/2016
Thửa đất số: 13	Tờ bản đồ số: 40
Diện tích:	456,7 m ²
Diện tích được cấp:	348,8 m ²
Diện tích không được cấp:	107,9 m ²
Loại đất:	Đất ở tại đô thị: 250,0 m ² Đất trồng cây hàng năm khác 98,8 m ²
Thời hạn sử dụng:	Đất ở: Lâu dài Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 06/05/2022
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Địa chỉ:	Thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai)
Chủ sử dụng đất:	Tập đoàn công nghiệp – Viễn Thông Quân Đội

4. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của bất động sản

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến trục đường chính:	Giáp mặt QL20
Đường dẫn vào tài sản:	Đường nhựa rộng khoảng 10m

Đơn giá nhà nước:	Phần đất ở: VT1 Quốc lộ 20, đoạn từ Giáp chi nhánh Điện lực Định Quán đến Cầu Trắng; đơn giá: 7.400.000 đồng/ m ² Phần đất HNK: VT1 Quốc lộ 20, đoạn từ Giáp chi nhánh Điện lực Định Quán đến Cầu Trắng; đơn giá: 570.000 đồng/ m ²
Tiện ích xung quanh tài sản	- Cách chợ Định Quán khoảng 150m - Cách UBND huyện Định Quán khoảng 1km - Cách Bệnh viện đa khoa Định Quán khoảng 2km
Diện tích:	348,8 m ²
Mặt tiền	9,15 m
Chiều sâu	Khoảng 40m
Hướng tiếp giáp	Hướng Đông Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Bắc giáp đường Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề
Tọa độ	11.194775, 107.351221
Hiện trạng CTXD:	Nhà 2 tầng đã xuống cấp

5. Thông tin các yếu tố thị trường ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

Các đặc điểm cơ bản gồm (vị trí khu đất, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nội bộ của khu đất; hướng; quy mô; mặt tiền) có ảnh hưởng đến tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá.

Mục đích thẩm định giá và thời điểm thẩm định có ảnh hưởng đến giá của tài sản thẩm định giá

Đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá là khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Căn cứ mục đích thẩm định giá là để làm cơ sở tham khảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá và trên thị trường có giao dịch chuyển nhượng các tài sản tương tự nên cách tiếp cận từ thị trường, phương pháp so sánh được sử dụng để thu thập thông tin thị trường và xác định giá trị tài sản. Theo đó, cơ sở giá trị của tài sản định giá là cơ sở 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 (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

Căn cứ vào đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật của tài sản, tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau:

- Về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất của bất động sản thẩm định: Không bị kê biên, tranh chấp, và không nằm trong quy hoạch phải di dời.
- Hồ sơ số liệu về tài sản thẩm định giá khách hàng cung cấp là đầy đủ, đáng tin cậy.

8. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, đặc điểm kỹ thuật và hiện trạng tài sản, sau khi cân nhắc cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá tài sản hiện hành, Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá như sau:

- *Cách tiếp cận từ thị trường*: Cách tiếp cận từ thị trường xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường;

Đối với quyền sử dụng đất: Do tại khu vực lân cận với tài sản thẩm định giá, trên thị trường có giao dịch chuyển nhượng các Tài sản tương đồng với tài sản định giá về mục đích sử dụng đất nên phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận thị trường được áp dụng.

Phương pháp so sánh xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá (Thông tư số 32/2024/TT-BTC).

Đối với phần diện tích 98,8 m² là đất trồng cây hàng năm khác, theo GCN phần đất cây này đã hết thời hạn sử dụng đất. Do vậy, IVC đề xuất xác định giá trị phần đất cây này dựa trên giá định khách hàng đã hoàn thành việc gia hạn QSDĐ và được cập nhật thời hạn sử dụng đất trên GCN. IVC đề xuất cách xác định như sau:

$$\text{Đơn giá thị trường đất HNK} = \text{Đơn giá thị trường đất ở} \times \frac{\text{Đơn giá nhà nước đất HNK}}{\text{Đơn giá nhà nước đất ở}}$$

(Chi tiết xem tại PL kèm theo)

9. 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 Thẩm định giá IVC Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý Khách hàng tại thời điểm Tháng 05/2026 như sau:

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Giá trị thẩm định giá
1	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai)			
a	Phần đất ở	250,0	46.208.000	11.552.000.000
b	Phần đất HNK	98,8	3.559.265	351.655.369
	Tổng			11.903.655.369
	Làm tròn			11.904.000.000
<i>(Bằng chữ: Mười một tỷ, chín trăm linh tư triệu đồng)</i>				

10. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá

- Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành.

11. Những lưu ý

Chứng thư thẩm định giá được phát hành thành 03 (ba) bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam giữ 01 (một) bản, khách hàng giữ 02 (hai) bản, có giá trị như nhau.

12. Những điều khoản loại trừ

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Hợp đồng, Chứng thư và Báo cáo. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản thẩm định giá cho Thẩm định viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những 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 IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- IVC không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu thẩm định giá khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Giá trị thẩm định nêu trên chỉ được xác nhận khi tài sản không có tranh chấp và thuộc quyền sở hữu duy nhất của chủ tài sản;
- Giá trị tài sản thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận khi các bên tham gia giao dịch hoàn thành các nghĩa vụ về pháp lý, tài chính đối với Nhà nước cũng như các bên liên quan bao gồm (nhưng không hạn chế): các khoản thuế phải nộp, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng v.v...

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam (IVC) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của IVC hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho IVC trong quá trình định giá tài sản.
- IVC đã gửi các bản dự thảo chứng thư cho khách hàng chứng thư đọc, xem xét, cân nhắc và quyết định phát hành bản chứng thư này, sau ngày phát hành chứng thư chúng tôi hiểu rằng khách hàng đồng ý với các giả định, giả thiết và hạn chế, kết quả... và chấp nhận sử dụng tất cả nội dung được trình bày trong chứng thư này
- *Khuyến cáo: Trước khi đưa ra các quyết định với tài sản thẩm định và sử dụng chứng thư này, chúng tôi khuyến cáo khách hàng gửi chứng thư này cho các bên liên quan đọc, xem xét, cân nhắc (nếu có) để tất cả các bên liên quan thống nhất sử dụng chứng thư này hoặc có vướng mắc cần xử lý thì phản hồi lại với chúng tôi để được giải đáp mọi thắc mắc. Sau ngày phát hành chứng thư, chúng tôi hiểu rằng tất cả các bên liên quan đều đã thống nhất sử dụng chứng thư này với tất cả nội dung đã được trình bày trong chứng thư. Trường hợp, khách hàng không gửi cho tất cả các bên liên quan hoặc các bên liên quan có thắc mắc về chứng thư này nhưng không thông báo bằng văn bản cho chúng tôi, dẫn đến chúng tôi bị động trong công tác giải trình hoặc làm thay đổi giá trị tài sản. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam không chịu trách nhiệm với tất cả các vấn đề nêu trên. Kính đề nghị khách hàng lưu ý, cân nhắc khuyến cáo này.*

13. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Phương pháp so sánh chủ yếu dựa vào các dữ liệu mang tính lịch sử, vì vậy dễ trở nên lạc hậu khi thị trường biến động. Kết quả định giá không phản ánh mức độ rủi ro của thị trường bất động sản;
- Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh tương tự nhau. Thị trường ổn định không có biến động.
- Khách hàng hay chủ tài sản, và đơn vị sử dụng kết quả thẩm định phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu thẩm định, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin này;
- Người sử dụng báo cáo, chứng thư cần tham khảo và xem xét trước khi ra quyết định liên quan đến tài sản trên và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những quyết định của mình. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam không chịu trách nhiệm khi xảy ra tranh chấp hay kiện cáo.

14. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục tính toán;

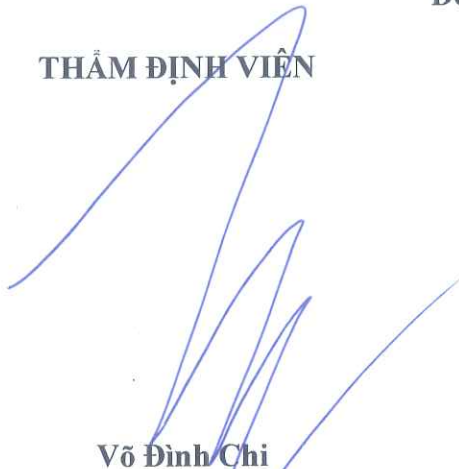
- Phụ lục hồ sơ pháp lý;
- Phụ lục ảnh;

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ



Đỗ Tuấn Anh

THẨM ĐỊNH VIÊN



Võ Đình Chi

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII 13.727

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
IVC VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Đặng Anh Đức

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2142

IVC

PHỤ LỤC 01 – BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/116 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

***Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh:**

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin	0982 098 345	0906 406 548	0971 392 979
2	Vị trí bất động sản	Mô tả vị trí tài sản, khoảng cách với các cơ quan hành chính, các điểm sinh hoạt, thương mại công cộng.	Thửa đất tại thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt QL20 - Cách TSTĐ khoảng 2km	Thửa đất tại thị trấn Định Quán, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt QL20 - Cách TSTĐ khoảng 500m	Thửa đất thuộc xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt Nguyễn Ái Quốc - Cách TSTĐ khoảng 800m
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tình trạng giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
		Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường
		Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
		Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
		Mục đích sử dụng đất	ODT + HNK	Đất ở + Đất cây	Đất ở
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Đất ở: Lâu dài Đất cây: 06/05/2072	Lâu dài
		Diện tích đất	456,7 m ²	505,8 m ²	112,5 m ²
		Diện tích đất ở	250,0 m ²	250,0 m ²	112,5 m ²
		Diện tích đất trồng cây	98,8 m ²	144,9 m ²	0,0 m ²
		Diện tích thuộc quy hoạch	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
		Diện tích đất không được	107,9 m ²	110,9 m ²	0,0 m ²

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	cáp				
	Độ rộng mặt tiền	9,15 m	5,00 m	9,5 m	5,0 m
	Kích thước chiều sâu toàn bộ thửa đất	49,91 m	43,68 m	44,79 m	22,50 m
	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	27,32 m	18,00 m	18,00 m	22,50 m
	Hình dáng thửa đất	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Chữ L	Vuông vức
	Số mặt giáp đường, ngõ	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
	Hiện trạng	Nhà 2 tầng	Nhà C4	Nhà C4	Nhà C4
	Số tầng	1	1	1	1
	Diện tích xây dựng		200,0 m ²	400,0 m ²	112,0 m ²
5	Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)		5.500.000	5.500.000	5.500.000
	Nguyên Giá (đồng)		1.100.000.000	2.200.000.000	616.000.000
	Chất lượng còn lại		80,0%	80,0%	80,0%
	GT CTXD (đồng)		880.000.000	1.760.000.000	492.800.000
6	Các yếu tố ảnh hưởng khác	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
7	Giá rao bán của tài sản		5.600.000.000	16.000.000.000	6.500.000.000
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công		5.320.000.000	15.200.000.000	6.175.000.000
	Giá trị thửa đất (đồng)		4.440.000.000	13.440.000.000	5.682.200.000
	Đơn giá nhà nước đất ở (đồng/m ²)	7.400.000	7.700.000	7.400.000	7.400.000
9	Giá trị QSD đất	570.000		570.000	
	Tỷ lệ đất cây/Đất ở	7,70%		7,70%	
	Giá trị đất thuộc quy hoạch (đồng)		187.880.000		

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			4.252.120.000	13.440.000.000	5.682.200.000
			47.245.778	51.462.465	50.508.444
II	NHẬN XÉT				
1	Các yếu tố liên quan đến giao dịch				
1.1	Tính chất giao dịch	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.2	Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.3	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.4	Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Mục đích sử dụng đất là đất ở. Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mục đích sử dụng đất là đất ở. Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mục đích sử dụng đất là đất ở. Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Thời hạn sử dụng đất là lâu dài. Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá	Thời hạn sử dụng đất là lâu dài. Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá	Thời hạn sử dụng đất là lâu dài. Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá
2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
2.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Tài sản nằm tiếp giáp	Tài sản nằm tiếp giáp	Tài sản nằm tiếp giáp	Tài sản nằm tiếp giáp

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		mặt đường QL20, thuộc thị trấn Định Quán.	mặt đường QL20, thuộc xã Phú Vinh. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	mặt đường QL20, thuộc thị trấn Định Quán. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	mặt đường QL20, thuộc thị trấn Định Quán. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất ở	250,0 m ²	Diện tích đất ở 90 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích đất ở 250 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích đất ở 112,5 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Công trình trên đất	Nhà 2 tầng	Tài sản có nhà C4 trên đất nên thanh khoản tốt hơn Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản có nhà C4 trên đất nên thanh khoản tốt hơn Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản có nhà C4 trên đất nên thanh khoản tốt hơn Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	9,15 m	Kích thước mặt tiền 5m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 9,5m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 5m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.5	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	27,32 m	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 18m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 18m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 22,5m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Tương đối vuông vức	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất chữ L. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.7	Số mặt giáp đường, ngõ	1 mặt tiền giáp QL20 đường	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường QL20. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường QL20. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường QL20. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3.1	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.
3.2	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Cảnh quan môi trường tốt	Cảnh quan môi trường tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cảnh quan môi trường tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cảnh quan môi trường tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.

Trong đó nếu có thửa đất hỗn hợp gồm đất ở và đất cây lâu năm. IVC đề xuất đơn giá đất CLN được xác định như sau:

$$\text{Đơn giá đất CLN thị trường} = \frac{\text{Đơn giá đất CLN theo nhà nước}}{\text{Đơn giá đất ở theo nhà nước}} \times \text{Đơn giá đất ở thị trường}$$

Đơn giá đất ở thị trường = Giá trị thửa đất hỗn hợp / (diện tích đất ở + diện tích cây CLN x Tỷ lệ đơn giá nhà nước đất CLN/đất ở)

*Đơn giá đất ở của TSSS2 = 13.440.000.000 / (250 + 144,9 * 7,7 %) = 51.462.465 (đồng/m²)*

*** Bảng 02: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định:**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)		4.440.000.000	13.440.000.000	5.682.200.000
B	Đơn Giá đất ở quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		47.245.778	51.462.465	50.508.444
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
C1	Các yếu tố liên quan đến giao dịch				
I	Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		47.245.778	51.462.465	50.508.444
II	Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
III	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		47.245.778	51.462.465	50.508.444
	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
IV	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		47.245.778	51.462.465	50.508.444
	Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
V	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		47.245.778	51.462.465	50.508.444
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
C2	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		47.245.778	51.462.465	50.508.444
	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất tại thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt QL20 - Giáp mặt QL20	Thửa đất tại xã Phú Vinh, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt QL20 - Cách TSTĐ khoảng 2km	Thửa đất tại thị trấn Định Quán, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt QL20 - Cách TSTĐ khoảng 500m	Thửa đất tại thị trấn Định Quán, xã Định Quán, tỉnh Đồng Nai - Giáp mặt Nguyễn Ái Quốc - Cách TSTĐ khoảng 800m
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		944.916	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		48.190.694	51.462.465	50.508.444
II	Quy mô diện tích đất ở	250,0 m ²	90,0 m ²	250,0 m ²	112,5 m ²
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	108%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,00%	0,00%	-7,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.252.120	0	-3.535.591
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		43.938.574	51.462.465	46.972.853
	Công trình trên đất				
III	Tỷ lệ	Nhà 2 tầng 100%	99%	Nhà C4 99%	Nhà C4 99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	1,00%	1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		472.458	514.625	505.084
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		44.411.032	51.977.090	47.477.937
IV	Độ rộng mặt tiền				
	Tỷ lệ	9,15 m 100%	5,00 m 96%	9,50 m 100%	5,00 m 96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,00%	0,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.889.831	0	2.020.338
V	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		46.300.863	51.977.090	49.498.275
	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)				
	Tỷ lệ	27,32 m 100%	18,00 m 102%	18,00 m 102%	22,50 m 101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	-1,00%
VI	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-944.916	-1.029.249	-505.084
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		45.355.947	50.947.841	48.993.191
	Hình dáng thửa đất				
	Tỷ lệ	Tương đối vuông vức 100%	Vuông vức 102%	Chữ L 95%	Vuông vức 102%
VII	Tỷ lệ điều chỉnh		-2%	5%	-2%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-944.916	2.573.123	-1.010.169
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		44.411.031	53.520.964	47.983.022
	Số mặt giáp đường, ngõ				
C3	Tỷ lệ	1 mặt đường 100%	1 mặt đường 100%	1 mặt đường 100%	1 mặt đường 100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		44.411.031	53.520.964	47.983.022
I	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
I	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông				
	Tỷ lệ	Tốt 100%	Tốt 100%	Tốt 100%	Tốt 100%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		44.411.031	53.520.964	47.983.022
II	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Khu dân cư		Khu dân cư	Khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		44.411.031	53.520.964	47.983.022
D	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		44.411.031	53.520.964	47.983.022
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		48.640.000		
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-8,69%	10,03%	-1,35%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		9.449.157	4.116.997	7.576.266
II	Tổng số lần điều chỉnh		7	3	4
III	Biên độ điều chỉnh		1% - 9%	1% - 5%	1% - 7%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		-2.834.747	2.058.499	-2.525.422
F	Mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m²)		48.640.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: -8,69%; 10,03% và -1,35% đều nhỏ hơn 15%. Mức độ đáng tin cậy giữa các thông tin của tài sản so sánh 1,2,3 là tương đương nhau. Do vậy IVC Việt Nam đề xuất lấy mức giá chỉ dẫn (giá trị trung bình của 03 tài sản so sánh thu thập được) làm đơn giá của tài sản thẩm định.

Tại thời điểm thẩm định giá, thị trường bất động sản ghi nhận xu hướng giao dịch chậm lại do ảnh hưởng của mặt bằng lãi suất, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và sự gia tăng nguồn cung tại một số phân khúc. Mặc dù mặt bằng giá chào bán chưa giảm mạnh, tuy nhiên thanh khoản thị trường có dấu hiệu suy giảm và quá trình giao dịch kéo dài hơn so với giai đoạn trước. Với mục đích thẩm định giá là xác định giá sàn của bất động sản để bán đấu giá tài sản công và động thái thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và khu vực Định Quán, Đồng Nai nói riêng, IVC đề xuất giảm 5% đơn giá. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: $48.640.000 \times (1-5\%) = 46.208.000$ đồng/m²

PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH
(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/116 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Tổng quan tài sản



Đường phía trước tài sản



Hiện trạng bên trong



Hiện trạng bên trong



Hiện trạng bên trong

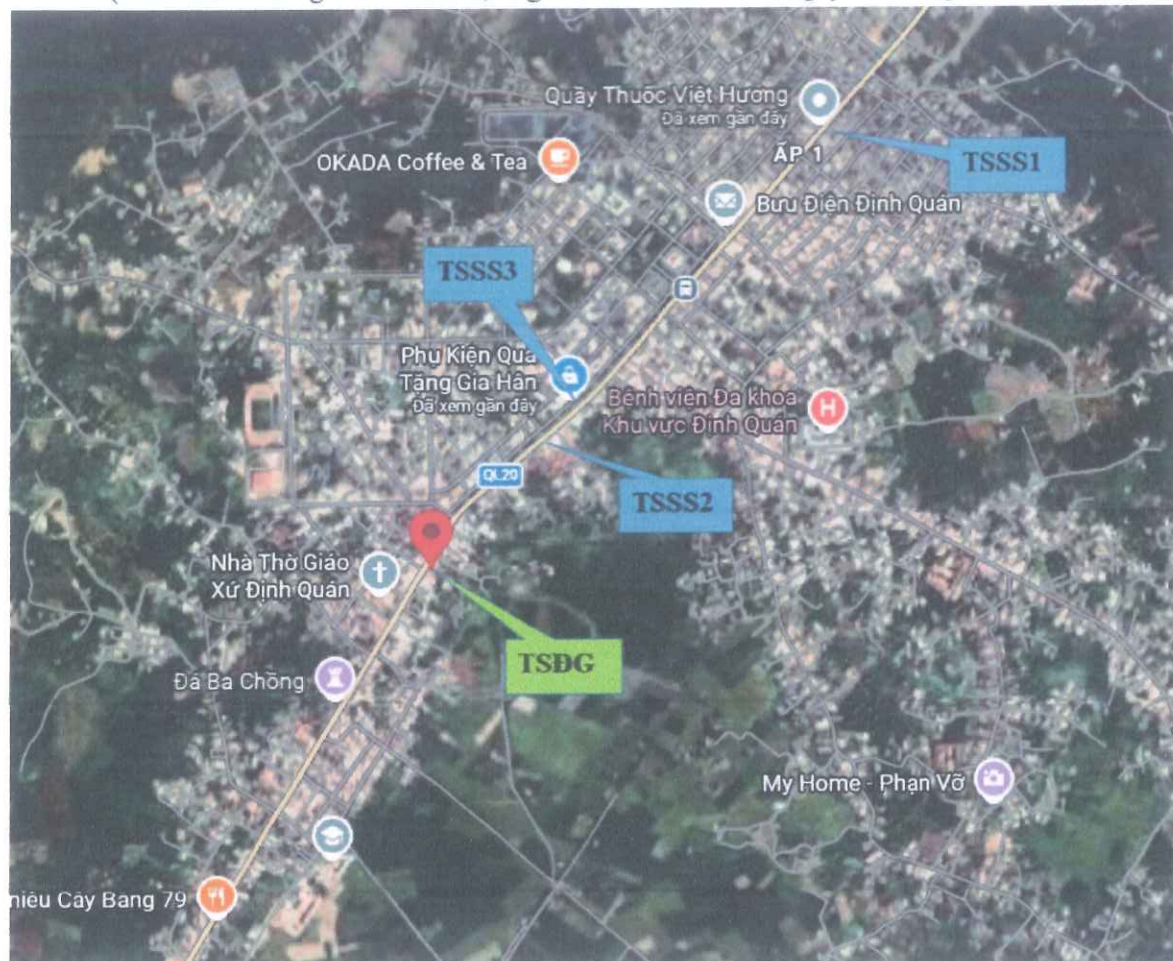


Hiện trạng bên trong



PHỤ LỤC 03
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/116 ngày 08 tháng 07 năm 2026)





GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
Tập đoàn Viễn Thông Quân Đội

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0100109106, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/07/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 08/05/2014

Địa chỉ: Số 1 đường Trần Hữu Dực, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

CE 837558

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 28 tháng 02 năm 2025 Người sử dụng đất đổi tên từ Tập đoàn Viễn Thông Quân Đội thành Tập đoàn công nghiệp - Viễn Thông Quân Đội và thay đổi địa chỉ từ Số 1 đường Trần Hữu Dực, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thành Lô D26 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 000875.DT.002.1/HC	GIÁM ĐỐC Lê Thanh Tuấn

Người được cấp 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.



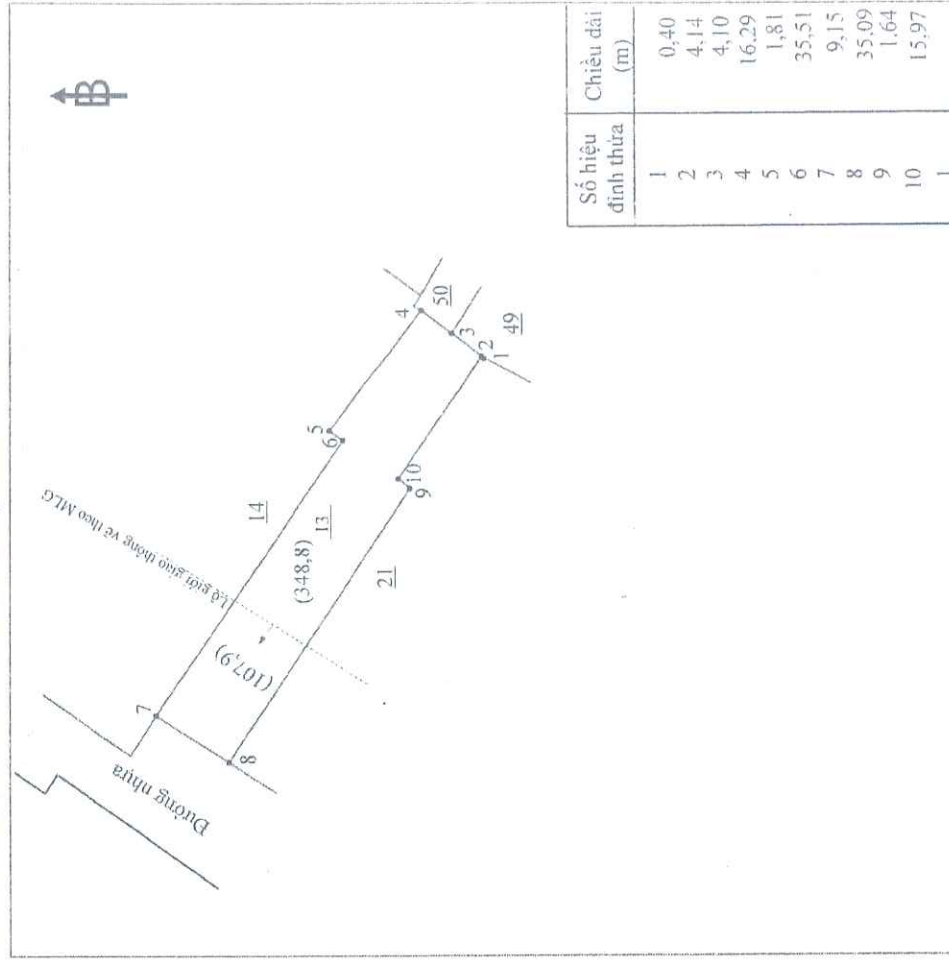
II. Thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thừa đất:

- Thửa đất số: 13 Tờ bản đồ số: 40
- Địa chỉ: thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai
- Diện tích: 456,7m² (bằng chữ: bốn trăm năm mươi sáu phẩy bảy mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 348,8m², Không được cấp: 107,9m²
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 250,0m²;
Đất trồng cây hàng năm khác 98,8m².
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài;
Đất trồng cây hàng năm khác: sử dụng đến ngày 06/05/2022.
- Nguồn gốc sử dụng:
Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 250,0 m²
Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 98,8 m²
- Nhà ở: -/-
- Công trình xây dựng khác: -/-
- Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-
- Cây lâu năm: -/-
- Ghi chú:

- Thửa đất có 107,9 m² nằm trong lộ giới giao thông không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.
- Tập đoàn Viễn thông Quân đội phải lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

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



Đồng Nai, Ngày 28 tháng 12 năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Đặng Minh Đức



Số vào sổ cấp GCN: CT 33455

UBND XÃ ĐỊNH QUÁN
PHÒNG KINH TẾ

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

Số: 101 /PKT - ĐĐ

Định Quán, ngày 02 tháng 03 năm 2026

V/v cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất
cho Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân
đội (VIETTEL).

Kính gửi: Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (VIETTEL)

Phòng Kinh tế xã Định Quán nhận được văn bản số 599/CNVTQĐ – VAM ngày 18/01/2026 về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất của Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (VIETTEL) đối với thửa đất số 13 tờ bản đồ số 40 đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 387558 cấp ngày 08/12/2016 cho Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (VIETTEL).

Qua rà soát, Phòng Kinh tế xã Định Quán có ý kiến như sau:

Đối chiếu bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Định Quán đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5371/QĐ – UBND ngày 31/12/2021 thể hiện:

- Thửa đất số 13 tờ bản đồ số 40, thuộc quy hoạch đất ở và đất giao thông.

Đối chiếu Quyết định số 2817/QĐ – UBND ngày 10/11/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030 thể hiện:

- Thửa đất số 13 tờ bản đồ số 40, thuộc quy hoạch đất ở.

Nội dung thông tin trên được cung cấp với mục đích để Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (VIETTEL) nắm bắt được thông tin về quy hoạch sử dụng đất đối với các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhằm sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sử dụng đất, không sử dụng dữ liệu được cung cấp trái với quy định của pháp luật.

Phòng Kinh tế có thông tin gửi đến Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (VIETTEL) được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐĐ (Cường);



Hồ Cảnh Hoài

