

**Chứng thư và Báo cáo xác định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 459a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk và Thửa đất số 460a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk)
(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: 017/2026/118

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 017/2026/118 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/118 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 459a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk).

Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 460a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk).

- 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. Kết quả 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: **9.364.000.000 đồng**

(Bằng chữ: Chín tỷ, ba trăm sáu mươi 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)

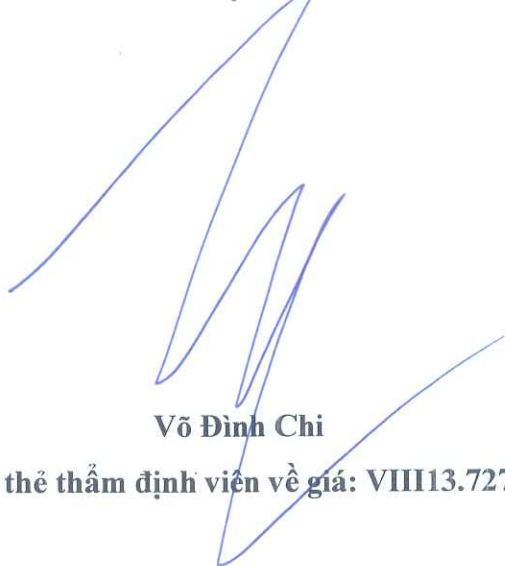
12. Những lưu ý

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.

A 0 C
ÔNG
Ồ PH
1 ĐIN
IVC
Ệ T M
★

- 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



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.....	6
4. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.....	6
5. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.....	7
6. Kết quả thẩm định giá.....	7
7. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá	8
8. Những điều khoản loại trừ.....	8
9. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá	9

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

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

Số: 017/2026/118

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/118 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 459a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk) và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 460a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk).
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 19/2025/NQ-HĐND về việc Ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk ngày 24/12/2025;

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 BQ 892435 cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ngày 03/11/2015;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 892436 cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk ngày 03/11/2015;
- Văn bản số 270/UBND-KT của UBND xã Ea Súp ngày 09/02/2026 về việc cung cấp thông tin quy hoạch;
- 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 Đắk Lắk

Theo báo cáo của Sở xây dựng tỉnh Đắk Lắk, trong quý 1/2026, thị trường BĐS có những tín hiệu phục hồi, song vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc cần tháo gỡ. Hoạt động giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh có xu hướng tăng, đặc biệt tại khu vực đô thị và vùng ven, với mức tăng khoảng 52% so với quý 4/2025.

Các giao dịch chủ yếu diễn ra trong dân cư, tập trung ở phân khúc phân lô, bán nền và chuyển nhượng giữa các hộ gia đình, cá nhân.

Về nguồn cung, toàn tỉnh có 1 dự án được thông báo đủ điều kiện khai thác kinh doanh và 2 dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng trong kỳ. Bên cạnh đó, các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội đang được đẩy nhanh tiến độ, góp phần tăng nguồn cung, tạo thêm lựa chọn cho người dân và nhà đầu tư.

Đối với phát triển nhà ở xã hội, trên địa bàn tỉnh đang triển khai 5 dự án với hơn 1.800 căn hộ. Ngoài ra, đã có 3 dự án được giao chủ đầu tư theo các cơ chế mới, góp phần rút ngắn thủ tục và thúc đẩy tiến độ triển khai.

Việc triển khai gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho nhà ở xã hội cũng đạt một số kết quả tích cực. Tính đến nay, các ngân hàng đã giải ngân hơn 31 tỷ đồng cho chủ đầu tư và hơn 72 tỷ đồng cho người mua nhà tại 2 dự án trên địa bàn tỉnh.

Về giá bất động sản, mức giá nhà ở riêng lẻ dao động từ 10-80 triệu đồng/m²; chung cư từ 10-40 triệu đồng/m²; đất nền từ 3-150 triệu đồng/m². Thị trường ghi nhận tổng lượng giao dịch lớn, với hơn 27.000 lô đất nền và hơn 2.200 căn nhà ở riêng lẻ được giao dịch, tổng giá trị ước đạt khoảng 30.068 tỷ đồng.

Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều khó khăn như: hệ thống dữ liệu chưa đồng bộ; thủ tục hành chính về đất đai còn chậm; vướng mắc trong giải phóng mặt bằng, xác định giá đất; tình trạng môi giới hoạt động chưa minh bạch; khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn và thiếu quỹ đất sạch cho phát triển nhà ở xã hội.

Trong thời gian tới, Sở Xây dựng tiếp tục tham mưu UBND tỉnh hoàn thiện các chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2026-2030; đồng thời đẩy mạnh rà soát quy hoạch, tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp, góp phần ổn định và phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững.

<https://baodaklak.vn/kinh-te/202604/so-xay-dung-cong-bo-thong-tin-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-quy-12026-36f765b/>

Trích từ Báo Đắk Lắk

3. Pháp lý của bất động sản

Số giấy chứng nhận:	BQ 892435
Cấp bởi:	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk
Ngày cấp:	03/11/2015
Thửa đất số: 459a	Tờ bản đồ số: 10
Diện tích:	232,0 m ²
Loại đất:	Đất thương mại, dịch vụ
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Địa chỉ:	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk)

Số giấy chứng nhận:	BQ 892436
Cấp bởi:	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk
Ngày cấp:	03/11/2015

Thửa đất số: 460a	Tờ bản đồ số: 10
Diện tích:	115,0 m ²
Loại đất:	Đất thương mại, dịch vụ
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Địa chỉ:	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk)

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

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến trục đường chính:	Giáp mặt đường Hùng Vương
Đường dẫn vào tài sản:	Đường nhựa rộng khoảng 12m
Đơn giá nhà nước:	VT1 đường Hùng Vương (Tỉnh lộ 1), đoạn từ Đập tràn thủy lợi 1 đến Kênh chính Đông (nhà ông Minh Mầu); đơn giá: 4.700.000 đồng/m ²
Tiện ích xung quanh tài sản	- Đối diện trung tâm VHTT huyện Ea Súp - Cách chợ Ea Súp khoảng 150m - Cách trường Tiểu học Nguyễn Bá Ngọc khoảng 200m
Thửa 459a:	
Diện tích:	232,0 m ²
Mặt tiền	6,3 m
Chiều sâu	37,0 m
Hướng tiếp giáp	Hướng Đông Nam giáp đường Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Bắc giáp thửa liền kề Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề
Tọa độ	13.071222, 107.884389
Hiện trạng CTXD:	Nhà xưởng đã xuống cấp
Thửa 460a:	
Diện tích:	115,0 m ²
Mặt tiền	3,7 m
Chiều sâu	32,0 m
Hướng tiếp giáp	Hướng Đông Nam giáp đường

	Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Bắc giáp thửa liền kề Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề
Tọa độ	13.071222, 107.884389
Hiện trạng CTXD:	Nhà xưởng 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).

Theo văn bản số 270/UBND-KT của UBND xã Ea Súp ngày 09/02/2026, thửa đất 459a và 460a có quy hoạch sử dụng đất là đất ở. Do mục đích thẩm định giá là bán đấu giá tài sản công và thông tin quy hoạch là quy hoạch trong tương lai nên IVC đề xuất xác định thửa 459a và 460a là đất thương mại dịch vụ theo pháp lý cao nhất là giấy chứng nhận.

IVC đã khảo sát và thu thập thông tin so sánh tuy nhiên khu vực rất hạn chế thông tin về loại đất TMDV có thời hạn lâu dài dù IVC đã mở rộng thu thập thông tin giao dịch sang các khu vực lân cận. Theo bảng giá nhà nước, tỷ lệ đất TMDV/đất ở tại vị trí của tài sản thẩm định là 40%, IVC nhận thấy xác định giá trị đất TMDV theo tỷ lệ này làm giảm nhiều giá trị tài sản. Ngoài ra, loại đất này ban đầu là đất ở do nhu cầu của chủ tài sản nên chuyển mục đích sang đất TMDV. Do vậy IVC đề xuất phương án xác định đơn giá đất TMDV = Đơn giá đất ở + Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất TMDV

- Trong đó: chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất = đơn giá nhà nước đất TMDV - đơn giá nhà nước đất ở
- Căn cứ điều 8 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 cùng với Luật Đất đai 2024), trường hợp chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất < 0 thì chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất = 0

(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 (Đồng)
1	Thửa đất số 459a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk)			

	Quyền sử dụng đất	232,0	26.496.000	6.147.072.000
2	Thửa đất số 460a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk)			
	Quyền sử dụng đất	115,0	27.972.000	3.216.780.000
	Tổng			9.363.852.000
	Làm tròn			9.364.000.000
<i>(Bằng chữ: Chín tỷ, ba trăm sáu mươi 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;

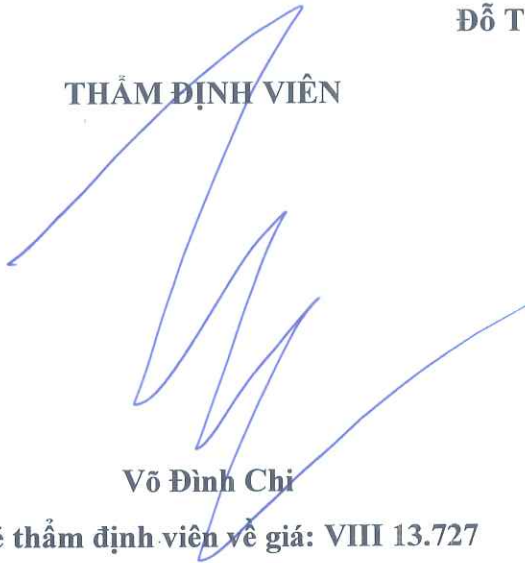
- Phụ lục hồ sơ pháp lý;
- Phụ lục ảnh;

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

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

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/118 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

***Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh (Thửa 459a):**

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Các thông tin về tài sản	Thửa đất số 459a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk
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 Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Âu Cơ - Cách TSTĐ khoảng 150m - Cách chợ Ea Súp khoảng 150m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Âu Cơ - Cách TSTĐ khoảng 500m - Cách chợ Ea Súp khoảng 500m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTĐ khoảng 600m - Cách chợ Ea Súp khoảng 700m - Cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tình trạng giao dịch Tính chất giao dịch Điều kiện thanh toán Tình trạng pháp lý Mục đích sử dụng đất Thời hạn sử dụng đất	Đang giao dịch Giao dịch bình thường Thanh toán 1 lần Có GCN QSDĐ TMDV Lâu dài	Đang giao dịch Giao dịch bình thường Thanh toán 1 lần Có GCN QSDĐ Đất ở + Đất cây Đất ở: Lâu dài Đất cây: có thời hạn	Đang giao dịch Giao dịch bình thường Thanh toán 1 lần Có GCN QSDĐ Đất ở Lâu dài
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Diện tích đất Diện tích đất ở	319,0 m ² 165,0 m ²	180,0 m ² 100,0 m ²	195,0 m ² 195,0 m ²

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Diện tích đất TMDV	232,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
	Diện tích đất cây	0,0 m ²	154,0 m ²	80,0 m ²	0,0 m ²
	Độ rộng mặt tiền	6,30 m	5,50 m	10,00 m	8,50 m
	Kích thước chiều sâu toàn bộ thửa đất	37,00 m	58,00 m	18,00 m	23,00 m
	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	37,00 m	30,00 m	10,00 m	23,00 m
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
	Hiện trạng	Nhà xưởng	Nhà cấp 4	Đất trống	Nhà cấp 4
	Số tầng		1		1
	Diện tích xây dựng		150,0 m ²		190,0 m ²
6	Đơn giá xây dựng(đồng/m ²)		5.500.000		5.500.000
	Nguyên Giá (đồng)		825.000.000		1.045.000.000
	Chất lượng còn lại		70,00%		70,00%
	GT CTXD (đồng)		577.500.000		731.500.000
7	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
7	Giá rao bán của tài sản (đồng)		5.500.000.000	4.200.000.000	7.000.000.000
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)		5.230.000.000	3.990.000.000	6.650.000.000
9	Giá trị thửa đất (đồng)		4.652.500.000	3.990.000.000	5.918.500.000
	Đơn giá QSD đất (đồng/m ²)		14.584.639	22.166.667	30.351.282
	Đơn giá nhà nước đất ở (đồng/m ²)		11.750.000	7.180.000	8.930.000
	Đơn giá nhà nước đất cây (đồng/m ²)		33.000	33.000	
	Tỷ lệ đất cây/đất ở		0,28%	0,46%	
	Đơn giá QSD đất ở (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Đơn giá nhà nước đất TMDV (đồng/m ²)		4.700.000	2.872.000	3.572.000
	Chi phí chuyển đổi từ đất ở sang đất TMDV (đồng)		-7.050.000	-4.308.000	-5.358.000
	Ước tính đơn giá đất TMDV sau chuyển đổi (đồng/m ²)		0	0	0
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

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
2.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Hùng Vương, cách chợ Ea Súp khoảng 100m.	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Âu Cơ, cách chợ Ea Súp khoảng 150m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Âu Cơ, cách chợ Ea Súp khoảng 500m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Hùng Vương, cách chợ Ea Súp khoảng 700m, cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất TMDV	232,0 m ²	Diện tích đất ở 165 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích đất ở 100 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích đất ở 195 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Công trình trên đất	Nhà xưởng	Tài sản có nhà C4 trên đất Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hiện trạng đất trống nên thanh khoản tốt hơn Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản có nhà C4 trên đất Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	6,30 m	Kích thước mặt tiền 5,5m Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 10m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 8,5m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.5	Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)	37,00 m	Chiều sâu ước tính của phần đất TMDV là 30m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 10m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 23m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.7	Số mặt thoáng	1 mặt tiền tiếp giáp đường Hùng Vương	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Âu Cơ. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Âu Cơ. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Hùng Vương. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
3.1	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật,	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật,	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật,	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật,

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		giao thông tốt	giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	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 TSSS1 = $4.652.500.000 / (165 + 154 \times 0,28\%) = 28.123.251$ (đồng /m²)

Đơn giá đất ở của TSSS2 = $3.990.000.000 / (100 + 80 \times 0,46\%) = 39.753.830$ (đồng /m²)

*** Bảng 02: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định (Thửa 459a):**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)		4.652.500.000	3.990.000.000	5.918.500.000
B	Đơn Giá đất TMDV quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
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
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	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%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
III	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	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)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
IV	Mục đích sử dụng đất	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
	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
V	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
C2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách chợ Ea Súp khoảng 100m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Âu Cơ - Cách TSTĐ khoảng 150m - Cách chợ Ea Súp khoảng 150m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTĐ khoảng 600m - Cách chợ Ea Súp khoảng 700m - Cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTĐ khoảng 600m - Cách chợ Ea Súp khoảng 700m - Cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m
	Vị trí, lợi thế kinh doanh				
I	Tỷ lệ	100%	100%	97%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	3,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.192.615	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	40.946.445	30.351.282
II	Quy mô diện tích đất TMDV	232,0 m ²	165,0 m ²	100,0 m ²	195,0 m ²
	Tỷ lệ	100%	103%	108%	101%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
III	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,00%	-7,00%	-1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-843.698	-2.782.768	-303.513
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		27.279.553	38.163.677	30.047.769
	Công trình trên đất	Nhà xưởng	Nhà cấp 4	Đất trống	Nhà cấp 4
IV	Tỷ lệ	100%	100%	101%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-397.538	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		27.279.553	37.766.139	30.047.769
V	Độ rộng mặt tiền	6,30 m	5,50 m	10,00 m	8,50 m
	Tỷ lệ	100%	99%	104%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	-4,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		281.233	-1.590.153	-607.026
VI	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		27.560.786	36.573.524	29.440.743
	Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)	37,00 m	30,00 m	10,00 m	23,00 m
	Tỷ lệ	100%	102%	109%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-8,00%	-5,00%
VII	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-562.465	-3.180.306	-1.517.564
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		26.998.321	33.393.218	27.923.179
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
C3	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		26.998.321	33.393.218	27.923.179
	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
I	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)		26.998.321	33.393.218	27.923.179
I	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	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)		26.998.321	33.393.218	27.923.179
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Khu dân cư	Khu dân cư	Khu dân cư	Khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
II	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)		26.998.321	33.393.218	27.923.179
D	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		26.998.321	33.393.218	27.923.179
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		29.440.000		
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-8,29%	13,43%	-5,15%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh góp (đồng/m ²)		1.687.396	9.143.380	2.428.103
II	Tổng số lần điều chỉnh		2	5	2
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 3%	1% - 8%	1% - 5%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		-1.124.930	-6.758.150	-2.428.103
F	Mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m²)		29.440.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: -8,29%; 13,43% và -5,15% 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 sản của bất động sản để bán đầu giá tài sản công và đồng thái thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và khu vực Ea Súp, Đắk Lắk nói riêng, IVC đề xuất giảm 10% đơn giá. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: $29.440.000 \times (1-10\%) = 26.496.000$ đồng/m²

***Bảng 03: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh (Thửa 460a):**

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các thông tin về tài sản		Thửa đất số 460a, tờ bản đồ số 10, thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	Thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk	
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN					
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		0976 935 978	0528 357 777	0336 677 696
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 Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách chợ Ea Súp khoảng 100m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Âu Cơ - Cách TSTD khoảng 500m - Cách chợ Ea Súp khoảng 150m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTD khoảng 600m - Cách chợ Ea Súp khoảng 700m - Cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m	
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tình trạng giao dịch	Đang 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	Giao dịch bình thường
		Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	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	Có GCN QSDĐ
		Mục đích sử dụng đất	TMDV	Đất ở + Đất cây	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: có thời hạn	Đất ở: Lâu dài Đất cây: có thời hạn	Lâu dài
		Diện tích đất	115,0 m ²	319,0 m ²	180,0 m ²	195,0 m ²
		Diện tích đất ở	0,0 m ²	165,0 m ²	100,0 m ²	195,0 m ²
		Diện tích đất TMDV	115,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
		Diện tích đất cây	0,0 m ²	154,0 m ²	80,0 m ²	0,0 m ²
		Độ rộng mặt tiền	3,70 m	5,50 m	10,00 m	8,50 m
		Kích thước chiều sâu toàn thửa đất	32,00 m	58,00 m	18,00 m	23,00 m

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	CTXD	Kích thước chiều sâu phân đất ở (ước tính)	32,00 m	30,00 m	10,00 m	23,00 m
		Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
		Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
		Hiện trạng	Nhà xường	Nhà cấp 4	Đất trống	Nhà cấp 4
		Số tầng		1		1
6	CTXD	Diện tích xây dựng		150,0 m ²		190,0 m ²
		Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)		5.500.000		5.500.000
		Nguyên Giá (đồng)		825.000.000		1.045.000.000
		Chất lượng còn lại		70,00%		70,00%
7	CTXD (đồng)	GT CTXD (đồng)		577.500.000		731.500.000
		Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
		Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
8	Giá rao bán của tài sản			5.500.000.000	4.200.000.000	7.000.000.000
9	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công			5.230.000.000	3.990.000.000	6.650.000.000
	Giá trị thửa đất (đồng)			4.652.500.000	3.990.000.000	5.918.500.000
	Đơn giá QSD đất (đồng/m ²)			14.584.639	22.166.667	30.351.282
	Đơn giá nhà nước đất ở (đồng/m ²)			11.750.000	7.180.000	8.930.000
	Đơn giá nhà nước đất cây (đồng/m ²)			33.000	33.000	
	Tỷ lệ đất cây/đất ở (đồng/m ²)			0,28%	0,46%	
	Đơn giá QSD đất ở (đồng/m ²)			28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Đơn giá nhà nước đất TMDV (đồng/m ²)			4.700.000	2.872.000	3.572.000
	Chi phí chuyển đổi từ đất ở sang đất TMDV (đồng)			-7.050.000	-4.308.000	-5.358.000
				0	0	0

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Ước tính đơn giá đất TMDV sau chuyển đổi (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
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 mặt đường Hùng Vương, cách chợ Ea	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Âu Cơ, cách chợ Ea Súp khoảng	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Âu Cơ, cách chợ Ea Súp khoảng	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường Hùng Vương, cách chợ Ea

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Súp khoảng 100m.	150m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	500m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Súp khoảng 700m, cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất TMDV	115,0 m ²	Diện tích đất ở 165 m ² Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích đất ở 100 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích đất ở 195 m ² Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Công trình trên đất	Nhà xưởng	Tài sản có nhà C4 trên đất Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hiện trạng đất trống nên thanh khoản tốt hơn Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản có nhà C4 trên đất Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	3,70 m	Kích thước mặt tiền 5,5m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 10m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 8,5m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.5	Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)	32,00 m	Chiều sâu ước tính của phần đất TMDV là 30m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 10m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 23m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vức. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.7	Số mặt thoáng	1 mặt tiền tiếp giáp đường Hùng Vương	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Âu Cơ. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Âu Cơ. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Hùng Vương. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
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	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng

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

*** Bảng 04: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định (Thửa 460a):**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)		4.652.500.000	3.990.000.000	5.918.500.000
B	Đơn Giá đất TMDV quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
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
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	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%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
III	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	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)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Mục đích sử dụng đất	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
IV	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
V	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
C2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	39.753.830	30.351.282
	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách chợ Ea Súp khoảng 100m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTD khoảng 150m - Cách chợ Ea Súp khoảng 150m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTD khoảng 500m - Cách chợ Ea Súp khoảng 500m	Thửa đất tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách TSTD khoảng 600m - Cách chợ Ea Súp khoảng 700m - Cách bệnh viện Ea Súp khoảng 20m
	Vị trí, lợi thế kinh doanh				
I	Tỷ lệ	100%	100%	97%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	3,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.192.615	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.123.251	40.946.445	30.351.282
	Quy mô diện tích đất TMDV	115,0 m ²	165,0 m ²	100,0 m ²	195,0 m ²
II	Tỷ lệ	100%	97%	101%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	-1,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		843.698	-397.538	1.517.564
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.966.949	40.548.907	31.868.846
	Công trình trên đất	Nhà xưởng	Nhà cấp 4	Đất trống	Nhà cấp 4
III	Tỷ lệ	100%	100%	101%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-397.538	0

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.966.949	40.151.369	31.868.846
IV	Độ rộng mặt tiền	3,70 m	5,50 m	10,00 m	8,50 m
	Tỷ lệ	100%	102%	106%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-6,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-562.465	-2.385.230	-1.517.564
V	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.404.484	38.163.677	30.351.282
	Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)	32,00 m	30,00 m	10,00 m	23,00 m
	Tỷ lệ	100%	100%	107%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-7,00%	-3,00%
VI	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-2.782.768	-910.538
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.404.484	35.380.909	29.440.744
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
VII	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.404.484	35.380.909	29.440.744
	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
C3	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)		28.404.484	35.380.909	29.440.744
I	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
I	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	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
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.404.484	35.380.909	29.440.744
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Khu dân cư	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

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		28.404.484	35.380.909	29.440.744
D	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		28.404.484	35.380.909	29.440.744
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)			31.080.000	
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-8,61%	13,84%	-5,27%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		1.406.163	7.155.689	3.945.666
II	Tổng số lần điều chỉnh		1	5	2
III	Biên độ điều chỉnh.		2% - 3%	1% - 7%	3% - 5%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		281.233	-4.770.459	-910.538
F	Mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m²)			31.080.000	

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: -8,61%; 13,84% và -5,27% 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. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: **31.080.000** đồng/m²

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 đầu giá tài sản công và động thái thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và khu vực Ea Súp, Đắk Lắk nói riêng, IVC đề xuất giảm 10% đơn giá. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: $31.080.000 \times (1 - 10\%) = 27.972.000$ đồng/m²

PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/118 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Tổng quan tài sản



Đường phía trước tài sản



Đường phía trước tài sản



Hiện trạng bên trong



(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/118 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Đất Lành

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 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 số:
0100109106, cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010

Địa chỉ: Số 1 đường Trần Hữu Dục, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm,
thành phố Hà Nội.

BQ 892435

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
02/7/2020 Người sử dụng đất đổi địa chỉ từ: Số 1, đường Trần Hữu Dục, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thành Lô D26 khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, theo hồ sơ số: 000044.DT.002 (số tiếp nhận 84, quyền 1). 02/7/2020 Chuyển mục đích sử dụng từ Đất ở tại đô thị thành Đất thương mại, dịch vụ; theo hồ sơ số 000044.CM.003 (số tiếp nhận 84, quyền 1).	KI. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC KI. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC

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



N.S.D.N.

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 459a, tờ bản đồ số: 10
- b) Địa chỉ: thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk
- c) Diện tích: 232m², (bằng chữ: hai trăm ba mươi hai mét vuông)
- d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- f) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

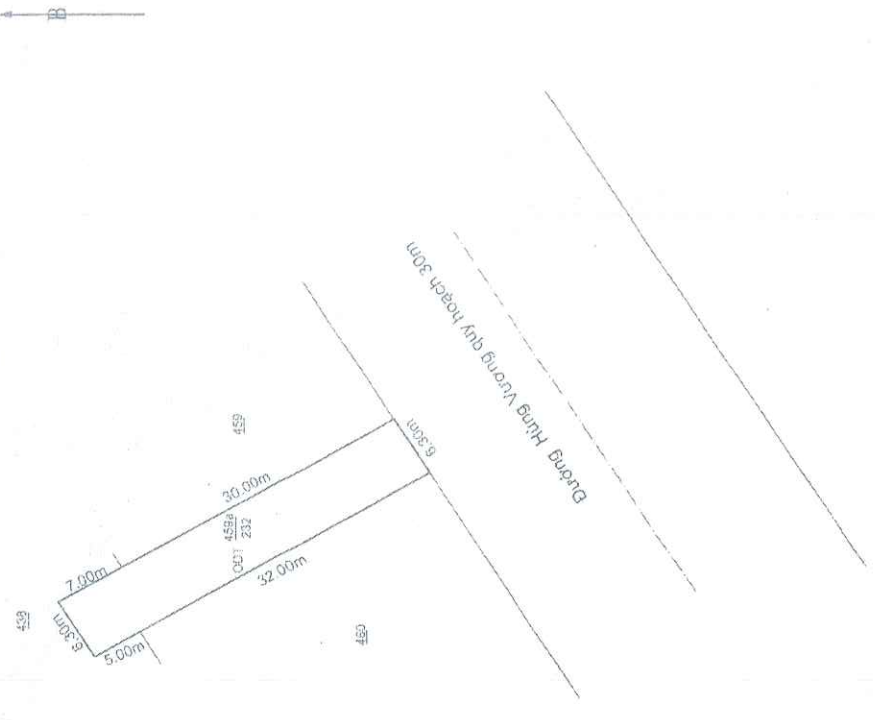
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Cấp đổi thay cho Giấy chứng nhận QSD đất số W 821637 do UBND huyện Ea Súp cấp ngày 04/9/2003, đã được Văn phòng ĐKQSD đất tỉnh Đắk Lắk xác nhận đổi tên người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng QSD đất ngày 18/5/2015.

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



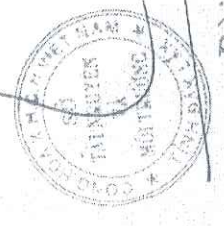
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền ĐOC PHO GIAM ĐOC
16/8/2019	Người sử dụng đất đổi tên từ Tập đoàn Viễn Thông Quân Đội thành Tập đoàn Công nghiệp - Viễn Thông Quân Đội; theo hồ sơ số: 000044.DT.001 (số tiếp nhận 144, quyển 5).

Đắk Lắk, ngày 22 tháng 11 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

TUQ.CHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Bùi Thanh Lam

Số vào sổ cấp GCN: CT 04556

Độc Lắc

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 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 số:
0100109106, cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010

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

B0 892435

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
02/7/2020 Người sử dụng đất 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 Hòa, quận cầu giấy, thành phố Hà Nội; theo hồ sơ số: 000044.DT.002 (số tiếp nhận 84, quyền 1). 02/7/2020 Chuyển mục đích sử dụng từ Đất ở tại đô thị thành Đất thương mại, dịch vụ; theo hồ sơ số 000044.CM.003 (số tiếp nhận 84, quyền 1).	KI. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC KI. GIÁM ĐỐC PHÓ GIÁM ĐỐC

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



63242115000043

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

1. Thừa đất:

- Thừa đất số: **459a**, tờ bản đồ số: **10**
- Địa chỉ: thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk
- Diện tích: **232m²**, (bằng chữ: hai trăm ba mươi hai mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước công nhận QSD đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

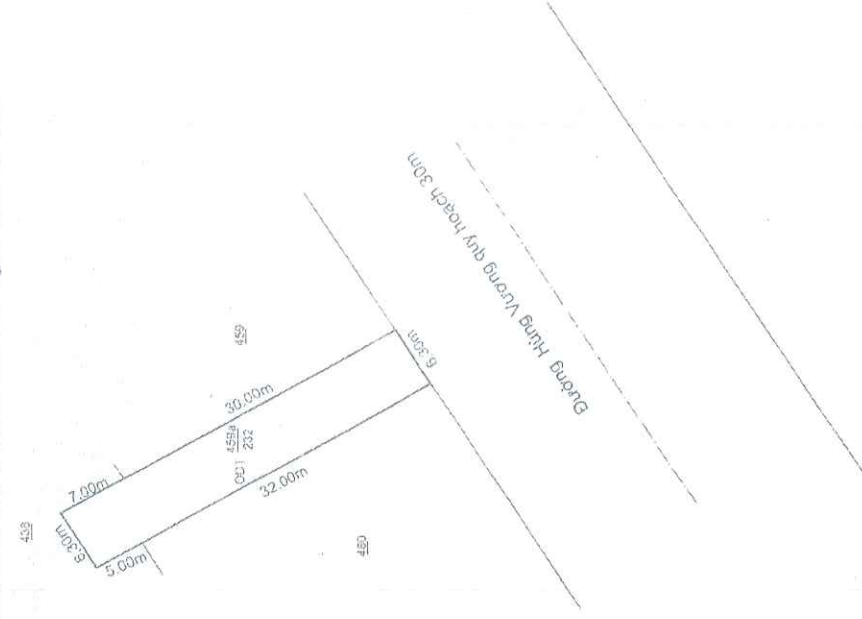
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Cấp đổi thay cho Giấy chứng nhận QSD đất số W 821637 do UBND huyện Ea Súp cấp ngày 04/9/2003, đã được Văn phòng ĐKQSD đất tỉnh Đắk Lắk xác nhận đổi tên người sử dụng đất do nhận chuyển nhượng QSD đất ngày 18/5/2015.

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



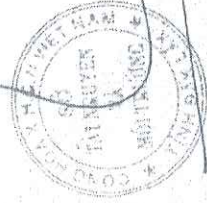
IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
16/8/2019	PHÓ GIÁM ĐỐC
Người sử dụng đất đổi tên từ Tập đoàn Viễn Thông Quân Đội thành Tập đoàn Công nghiệp - Viễn Thông Quân Đội; theo hồ sơ số: 000044.DT.001 (số tiếp nhận 144, quyển 5).	
<i>Phan Khắc Hùng</i>	

Đắk Lắk, ngày 22 tháng 11 năm 2015

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

TUQUCHỦ TỊCH

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG



Bùi Thanh Lam

Số vào sổ cấp GCN: CT 01556

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ EA SÚP**

Số: 270 /UBND-KT

V/v cung cấp thông tin
Quy hoạch

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

Ea Súp, ngày 09 tháng 2 năm 2026

Kính gửi: Tập đoàn công nghiệp – Viễn thông Quân đội.
(Địa chỉ: Lô D26 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội)

Ủy ban nhân dân xã Ea Súp nhận được Công văn số 617/CNVTQĐ-VAM ngày 18/01/2026 của Tập đoàn công nghiệp – Viễn thông Quân đội về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng khu đất Viettel tại thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk). Sau khi xem xét, đối chiếu với các loại quy hoạch, UBND xã cung cấp các thông tin quy hoạch như sau:

1. Về Quy hoạch sử dụng đất

Đối chiếu theo Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk cho thấy vị trí thửa đất số 459a, 460a tờ bản đồ số 10 thị trấn Ea Súp (nay là xã Ea Súp) có Quy hoạch sử dụng đất là đất ở (ONT).

2. Về Quy hoạch xây dựng

Căn cứ Quyết định số 361/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 của UBND huyện Ea Súp về việc Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Ea Súp, huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2035 cho thấy vị trí thửa đất số 459a, 460a tờ bản đồ số 10 thị trấn Ea Súp (nay là xã Ea Súp) có Quy hoạch là đất ở hiện trạng chỉnh trang.

UBND xã Ea Súp cung cấp thông tin các loại quy hoạch trên để Tập đoàn công nghiệp – Viễn thông Quân đội (Vittel) được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT, KT.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đặng Thị Thanh Nhung

C.T.C.