

**Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa
đất số 635 tờ bản đồ số 2 (lôA, nền 35), Ấp Khánh Hoà, xã Tân
Khánh Hoà, Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã
Giang Thành, tỉnh An Giang)
(Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026)**

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

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

Số: 017/2026/123

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 017/2026/123 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/123 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 Đại Mỗ, 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:
Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 635 tờ bản đồ số 2 (lôA, nền 35), Ấp Khánh Hoà, xã Tân Khánh Hoà, Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)
- 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. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận thị trường. Phương pháp so sánh.

8. 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: **776.900.000 đồng**

(Bằng chữ: Bảy trăm bảy mươi sáu triệu, chín trăm ngàn đồng)

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

9. 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)

10. Thời hạn của kết quả 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. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

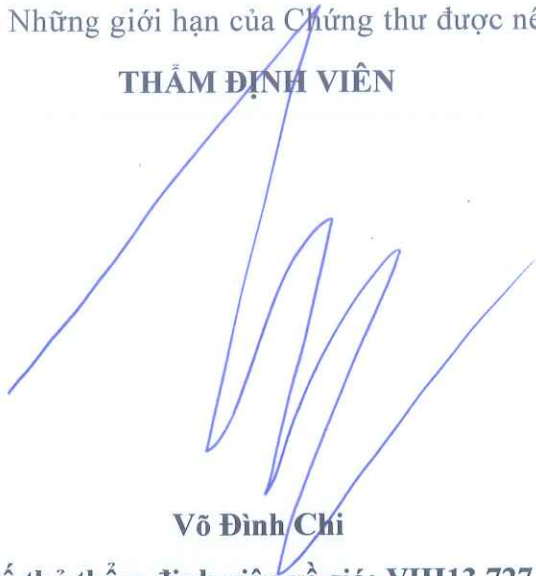
(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)

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

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.....	5
5. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.....	5
6. Kết quả thẩm định giá	5
7. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá	6
8. Những điều khoản loại trừ.....	6
9. Các điều kiện kèm theo mức giá và một số lưu ý đối với kết quả thẩm định giá	6
10. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá	7
11. Các phụ lục kèm theo.....	7

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

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

Số: 017/2026/123

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/123 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, toà Nhà D2 Giảng Võ, đường Giảng Võ, Phường Giảng Võ, 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 Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.
Người đại diện pháp luật	Ông Vũ Tiến Duy
Chức vụ:	Giám đốc
Tài sản thẩm định giá:	Giá trị quyền sử dụng đất Thửa đất số 635 tờ bản đồ số 2 (lôA, nền 35), Ấp Khánh Hoà, xã Tân Khánh Hoà, Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)
Loại tài sản:	Bất động sản
Mục đích thẩm định giá:	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 16/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành bảng giá đất lần đầu tỉnh An Giang áp dụng từ ngày 01/01/2026
- Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐND ngày 14/03/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh An Giang về việc sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lần đầu tỉnh an giang áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 ban hành kèm theo nghị quyết số 16/2025NQ-HĐND ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh.

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 BU 306892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 15/10/2014;
- Văn bản số 84/PKT-ĐĐ ngày 02/03/2026 của Phòng Kinh tế xã Giang Thành về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng.
- 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 Tây Ninh

Dự báo trong nửa cuối năm 2026, thị trường bất động sản An Giang sẽ phục hồi tích cực. Giá đất nông nghiệp có xu hướng tăng, trong khi phân khúc nhà ở thương mại và nhà ở xã hội dần ổn định nhờ các chính sách tháo gỡ khó khăn về pháp lý và nguồn vốn.

Ngày 18/5, ông Nguyễn Ngọc Lâm, Phó giám đốc Sở Xây dựng tỉnh An Giang đã chia sẻ với phóng viên Báo Xây dựng về tình hình thị trường bất động sản trên địa bàn trong những tháng đầu năm 2026 cũng như triển vọng thời gian tới.

Theo ông Lâm, thị trường bất động sản An Giang hiện có dấu hiệu khởi sắc so với cùng kỳ năm 2025, đặc biệt tại các khu vực đô thị và trung tâm hành chính như phường Rạch Giá và đặc khu Phú Quốc.

Trong quý I/2026, toàn tỉnh ghi nhận 143 giao dịch bất động sản với tổng giá trị khoảng 384,177 tỷ đồng. Trong đó, nhà ở riêng lẻ chiếm tỷ trọng lớn nhất, tiếp theo là đất nền và chung cư.

Lãnh đạo Sở Xây dựng tỉnh An Giang nhận định, dự báo trong nửa cuối năm nay, giá đất nông nghiệp có xu hướng tăng, trong khi các sản phẩm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội dần ổn định hơn nhờ những chính sách hỗ trợ pháp lý và tín dụng. So với cùng kỳ năm trước, lượng giao dịch đang tăng dần, cho thấy thị trường chuyển sang trạng thái khá sôi động.

Nguồn thông tin: <https://nhipsongkinhdoanh.vn/giai-the-bi-o-thi-truong-bat-dong-san-long-an-sau-sap-nhap-dia-gioi-hanh-chinh-27401.htm>

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

3.1. Thông tin theo GCN

Đặc điểm	Thông tin
Giấy chứng nhận số:	BU 306892
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kiên Giang
Ngày cấp:	15/10/2014
Thửa đất số:	635
Tờ bản đồ :	2 (lô A, nền 35)
Tổng diện tích:	148,67 m ²
Loại đất:	Đất thương mại dịch vụ
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Mặt tiền:	7,8 m và 17,32m
Chiều sâu:	18,85 m
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Ấp Khánh Hoà, xã Tân Khánh Hoà, Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)
Hướng tiếp giáp:	- Hướng Tây Bắc giáp đường thửa liền kề - Hướng Tây Nam giáp đường khu dân cư - Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề - Hướng Đông Nam giáp đường khu dân cư
Chủ sở hữu:	Tập đoàn Viễn thông Quân đội
Tọa độ	10.527718679535878, 104.64651047257381
Đường dẫn vào tài sản	Đường rộng khoảng 8m
Đơn giá nhà nước:	Cụm dân cư Đầm Chít – Đơn giá đất TMDV là: 924.000 đồng/m ²
Hiện trạng CTXD:	Tại thời điểm khảo sát: Tài sản là đất trống
Tiện ích xung quanh tài sản	Cách đường QL N1 khoảng 47m Cách chợ Đầm Chít khoảng 50m

3.2. 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.

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

- Căn cứ vào mục đích thẩm định là làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường nên cơ sở giá trị là giá trị thị trường.
- Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc. (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

5. 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.

6. 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 các khu vực tương đồng 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).

(Chi tiết xem tại PL kèm theo)

7. 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 06/2026 như sau:

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Giá trị thẩm định (Đồng)
1	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 635 tờ bản đồ số 2 (lôA, nền 35), Ấp Khánh Hoà, xã Tân Khánh Hoà, Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)			
	Đất Thương mại, dịch vụ	148,67	5.225.945	776.941.313
	Tổng cộng			776.941.313
	Làm tròn			776.900.000

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

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

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

9. 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.

10. 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 giá định, giá 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.*

11. 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. Chúng tôi chỉ hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá mà không có chức năng, nghĩa vụ pháp lý thực hiện đo đạc, xác định mốc giới, quy hoạch. Vì vậy, chủ tài sản, khách hàng và các bên liên quan có trách nhiệm tra lại mốc giới, hiện trạng địa chính, quy hoạch, sổ ô, sổ thửa, tờ bản đồ...

12. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục tính toán;

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

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ

Quay

Lò Anh Tuấn

THẨM ĐỊNH VIÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC
VIỆT NAM**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Đình Chi

Đặng Anh Đức

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII 13.727

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2142

C.T.C

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

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/123 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
	Các thông tin về tài sản	Thửa đất số 635 tờ bản đồ số 2 (lôA, nền 35), Ấp Khánh Hoà, xã Tân Khánh Hoà, Huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)	Thửa đất số 01 tờ bản đồ số 15-2017, cụm dân cư trung tâm xã Tân Khánh Hòa, ấp Hòa Khánh, xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)	Thửa đất nằm tại tờ bản đồ số 15-2017, cụm dân cư trung tâm xã Tân Khánh Hòa, ấp Hòa Khánh, xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh An Giang)	Thửa đất số 760 tờ bản đồ số 02 (Lô A - Nền 18), Cụm dân cư Đàm Chít, ấp Khánh Hòa, xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (Hiện tại là xã Giang Thành, tỉnh Kiên Giang)
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin Địa chỉ liên hệ	Anh Phương 0775546437	Anh Định 0333454840	Anh Tiến 0375373700
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 nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km - Cách TSDG khoảng 4,5 km	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km - Cách TSDG khoảng 4,5 km	Thửa đất nằm trong khu dân cư Đàm Chít, các đường QLN1 khoảng 160m. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 2km
		Mặt cắt đường	Khoảng 8m	Khoảng 8m	Khoảng 8m
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Thời điểm giao dịch/ Tình trạng giao dịch Tình chất giao dịch	Đang rao bán	Đang rao bán	Đang rao bán
			Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	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	Đất TMDV	Đất ở	Đất ở	Đất ở
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Diện tích chứng nhận	148,67	104,0 m ²	112,0 m ²	128,0 m ²
	Diện tích đất ở	0,0 m ²	104,0 m ²	112,0 m ²	128,0 m ²
	Đất trồng cây lâu năm/đất vườn	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
	Diện tích đất nằm trong quy hoạch	0,0 m ²	0,0 m ²		
	Độ rộng mặt tiền	17,3 m	6,5 m	8,0 m	8,0 m
	Kích thước chiều sâu	9,70 m	16,00 m	14,00 m	16,00 m
	Hình dáng thửa đất	Không vuông vức	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Công trình xây dựng	Nhà 1 tầng	Nhà cấp 4 tường xây gạch mái tôn	Nhà cấp 4 tường xây gạch mái tôn	Đất trống
	Số mặt tiếp giáp đường	02 Đường nội bộ rộng 5m vỉa hè 3m	1 Đường nội bộ rộng 5m vỉa hè 3m	1 Đường nội bộ rộng 5m vỉa hè 3m	1 Đường nội bộ rộng 5m vỉa hè 3m
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tiện ích xung quanh 500m: Cách công chợ Đầm Chít khoảng 100m - Không sử dụng thêm diện tích đất	Tiện ích xung quanh 500m: Không có - Không sử dụng thêm diện tích đất	Tiện ích xung quanh 500m: Không có - Sử dụng thêm 24m ² diện tích đất	Tiện ích xung quanh 500m: - Đối diện làm chợ Đầm Chít - Không sử dụng thêm diện tích đất
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
6	Giá rao bán của tài sản (đồng)		500.000.000	600.000.000	800.000.000
7	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)		475.000.000	570.000.000	760.000.000
	Diện tích sàn xây dựng (m2)		73	78	0
	Giá trị công trình xây dựng (đồng)		107.016.000	115.248.000	0
	Giá trị thửa đất quy hoạch (đồng)		0		

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Giá trị thừa đất (đồng)			367.984.000	454.752.000	760.000.000
	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng)		Cụm dân cư Đàm Chít	Cụm dân cư Trung tâm (xã Tân Khánh Hòa)	Cụm dân cư Trung tâm (xã Tân Khánh Hòa)	Cụm dân cư Đàm Chít
	Đơn giá đất ở (đồng/m2)		924.000	528.000	528.000	924.000
	Đơn giá đất TMDV (lâu dài) (đồng/m2)		924.000	528.000	528.000	924.000
	Chi phí chuyển đổi đất ở sang đất TMDV (đồng)		0	0	0	0
II	Đơn giá QSD đất (đồng/m²) sau khi chuyển sang đất TMDV (lâu dài)			3.538.308	4.060.286	5.937.500
	NHẬN XÉT					
1.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất nằm trong khu dân cư Đàm Chít, các đường QLN1 khoảng 47m. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 2km	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.2	Số mặt tiếp giáp đường	Tài sản nằm tiếp giáp hai mặt đường	Tài sản nằm tiếp giáp một mặt đường Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp một mặt đường Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp một mặt đường Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp một mặt đường Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1.3	Diện tích	Tài sản có diện tích 148,67 m ²	Diện tích 104 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 136 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 96 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.4	Kích thước mặt tiền	Kích thước mặt tiền 7,8m	Kích thước mặt tiền 6,5m, nhỏ hơn mặt tiền của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 8m, lớn hơn mặt tiền của TS thẩm định giá. Như vậy, Tương đồng với tài sản thẩm định giá	Kích thước mặt tiền 6m, nhỏ hơn mặt tiền của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.5	Kích thước chiều sâu	Chiều sâu của thửa đất 17,32m	Chiều sâu của thửa đất 16m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu của thửa đất 14m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu của thửa đất 16m, Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.6	Hình dáng thửa đất	Hình dáng thửa đất không vuông vắn	Hình dáng thửa đất vuông vắn. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vắn. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Hình dáng thửa đất vuông vắn. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.7	Công trình xây dựng trên đất	Đất trống	Thửa đất có công trình kiên cố sẽ kém lợi thế hơn, Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất có công trình kiên cố sẽ kém lợi thế hơn, Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất có không có công trình xây dựng Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.8	Độ rộng mặt cát đường	Rộng khoảng 8m	Rộng khoảng 8m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Rộng khoảng 8m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Rộng khoảng 8m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1	Các yếu tố liên quan đến giao dịch				

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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. 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	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 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	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 TMDV	Mục đích sử dụng đất đã chuyển đổi là đất TMDV Như vậy, tương đồng với tài sản định giá	Mục đích sử dụng đất đã chuyển đổi là đất TMDV Như vậy, tương đồng với tài sản định giá	Mục đích sử dụng đất đã chuyển đổi là đất TMDV Như vậy, tương đồng với tài sản định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi là đất TMDV lâu dài Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá	Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi là đất TMDV lâu dài Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá	Thời hạn sử dụng đất sau khi chuyển đổi là đất TMDV lâu dài Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá
1.6	Thông tin quy hoạch	Quy hoạch sử dụng đất là đất ở.	Quy hoạch sử dụng đất là đất ở. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Quy hoạch sử dụng đất là đất ở. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Quy hoạch sử dụng đất là đất ở. 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	Tiện ích xung quanh 500m: Cách chợ Đầm Chít khoảng 50m	Tiện ích xung quanh 500m: Không có Như vậy, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá	Tiện ích xung quanh 500m: Không có Như vậy, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá	Tiện ích xung quanh 500m: Không có Như vậy, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định giá
3.2	Cảnh quan môi trường	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.

* 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	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m ²)		367.984.000	454.752.000	760.000.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		3.538.308	4.060.286	5.937.500
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%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		3.538.308	4.060.286	5.937.500
	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%	0%	0%
III	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		3.538.308	4.060.286	5.937.500
	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
IV	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		3.538.308	4.060.286	5.937.500
	Mục đích sử dụng đất	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
V	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		3.538.308	4.060.286	5.937.500
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
C2	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		3.538.308	4.060.286	5.937.500
I	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất nằm trong khu dân cư Đàm Chít, các đường QL N1 khoảng 47m. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 2km	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km - Cách TSDG khoảng 4,5 km	Thửa đất nằm trong ngõ của đường trục chính, cách đường trục chính khoảng 200m. Cách quốc lộ N1 khoảng 4,5km. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 5km - Cách TSDG khoảng 4,5 km	Thửa đất nằm trong khu dân cư Đàm Chít, các đường QL N1 khoảng 160m. - Cách UBND xã Giang Thành khoảng 2km
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25%	25%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		884.577	1.015.071	0
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		4.422.885	5.075.357	5.937.500
	Quy mô diện tích	148,67	104,0 m ²	112,0 m ²	128,0 m ²
	Tỷ lệ	100%	103%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3%	-1%	-1%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-106.149	-40.603	-59.375
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		4.316.736	5.034.754	5.878.125

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
III	Độ rộng mặt cắt đường	Khoảng 8m	Khoảng 8m	Khoảng 8m	Khoảng 8m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
III	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		4.316.736	5.034.754	5.878.125
	Độ rộng mặt tiền	17,32m	6,50m	8,00m	8,00m
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	5%
IV	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		176.915	203.014	296.875
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		4.493.651	5.237.768	6.175.000
	Kích thước chiều sâu	18,85m	16,00m	14,00m	16,00m
	Tỷ lệ	100%	103%	103%	103%
V	Tỷ lệ điều chỉnh		-3%	-3%	-3%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-106.149	-121.809	-178.125
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		4.387.502	5.115.959	5.996.875
	Hình dáng thửa đất	Không vuông vức	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
VII	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5%	-5%	-5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-176.915	-203.014	-296.875
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		4.210.587	4.912.945	5.700.000
VI	Công trình xây dựng	Đất trống	Nhà cấp 4 tường xây gạch mái tôn	Nhà cấp 4 tường xây gạch mái tôn	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1%	1%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		35.383	40.603	0
VI	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		4.245.970	4.953.548	5.700.000
	Số mặt tiếp giáp đường	02 Đường nội bộ rộng 5m, vỉa hè 3m	1 Đường nội bộ rộng 5m, vỉa hè 3m	1 Đường nội bộ rộng 5m, vỉa hè 3m	1 Đường nội bộ rộng 5m, vỉa hè 3m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11%	11%	11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		389.214	446.631	653.125

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS1	TSSS2	TSSS3
C3	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		4.635.184	5.400.179	6.353.125
	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
I	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tiện ích xung quanh 500m: Cách công chợ Đầm Chít khoảng 100m - Không sử dụng thêm diện tích đất	Tiện ích xung quanh 500m: Không có - Không sử dụng thêm diện tích đất	Tiện ích xung quanh 500m: Không có - Sử dụng thêm 24m2 diện tích đất	Tiện ích xung quanh 500m: - Đối diện làm chợ Đầm Chít - Không sử dụng thêm diện tích đất
	Tỷ lệ	100%	95%	97%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	3%	-17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		176.915	121.809	-1.009.375
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		4.812.099	5.521.988	5.343.750
II	Cảnh quan môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		4.812.099	5.521.988	5.343.750
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		4.812.099	5.521.988	5.343.750
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)			5.225.945	
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-7,92%	5,66%	2,25%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh góp (đồng/m ²)		2.052.217	2.192.554	2.493.750
II	Tổng số lần điều chỉnh		8	8	6
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 25%	1% - 25%	1% - 17%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		1.273.791	1.461.702	-593.750
E	Mức giá cho tài sản thẩm định			5.225.945	

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: -7,92 %; 5,66% và 2,25% 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: 5.225.945 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 BĐS để bán đầu giá tài sản công và động thái thị trường BĐS tại Việt Nam nói chung và khu vực xã Giang Thành, tỉnh An Giang nói riêng. Tuy nhiên, tài sản nằm tại vị trí cách đường QL N1 khoảng 47m và cách chợ Đàm Chít khoảng 50m nên IVC đề xuất không điều chỉnh yếu tố thanh khoản thị trường.



PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/123 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Đường chính QL N01



Tổng quan tài sản



Hiện trạng tài sản



Đường trước mặt tài sản



PHỤ LỤC 03
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/123 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

1. Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định

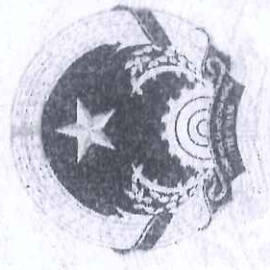


Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

kiểm tra

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 VIÊN THÔNG QUẢN ĐỘI

Giấy phép kinh doanh số: 0100109106, cấp ngày 12 tháng 3 năm 2014

Địa chỉ: Số 01, đường Trần Hữu Dực, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm,
thành phố Hà Nội.

BU 306892

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:

- a) Thừa đất số: 635, tờ bản đồ số: 2 (lô A, nền 35)
b) Địa chỉ: Ấp Khánh Hòa, xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang
c) Diện tích: 148.67 m² (hằng chữ: Một trăm bốn mươi tám phẩy sáu mươi bảy m² vuông)
d) Hình thức sử dụng: riêng: 148.67 m²; chung: Không m²
đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng QSD đất được Nhà nước giao đất có thu tiền

2. Nhà ở: -/-

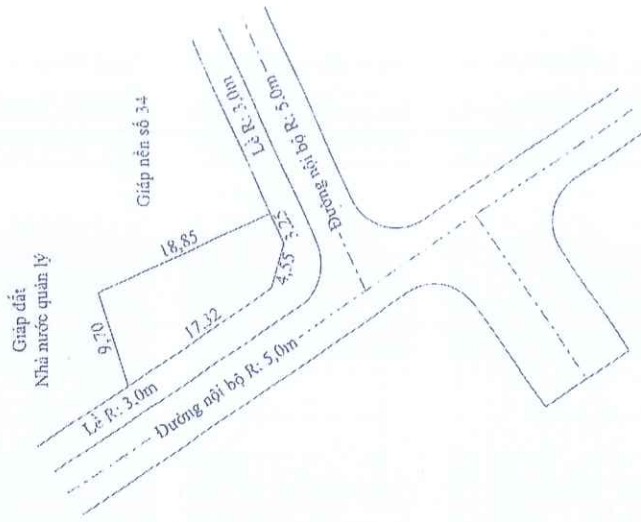
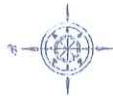
3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

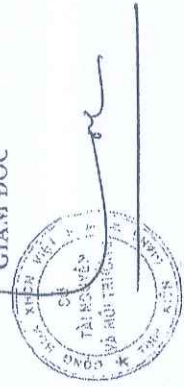
6. Ghi chú: Không.

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	

Kiên Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2014
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH KIÊN GIANG
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Lộc

Số vào sổ cấp GCN: 0706821

thay



Số: 84 /PKT-ĐĐ
V/v cung cấp thông tin quy
hoạch sử dụng đất và quy
hoạch xây dựng

Giang Thành, ngày 02 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội.

Phòng Kinh tế xã Giang Thành nhận được Công văn số 604/CNVTQĐ-VAM ngày 18/01/2026 của Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng khu đất Viettel tại ấp Khánh Hòa, xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang (nay xã Giang Thành, tỉnh An Giang).

Sau khi xem xét nội dung đề nghị, Phòng Kinh tế xã Giang Thành, phúc đáp như sau:

1. Về quy hoạch sử dụng đất:

Vị trí khu đất Viettel tại xã Giang Thành (trước đây là ấp Khánh Hòa, xã Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang), diện tích 148,67 m², thuộc thửa đất số 635, tờ bản đồ số 2 (lô A, nền 35) nay thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 268, tỷ lệ 1/500. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang (nay Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BU 306892 ngày 15/10/2014.

Qua rà soát quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 2099/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Giang Thành (nay xã Giang Thành, tỉnh An Giang), vị trí khu đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở nông thôn (ONT), đồng thời khu đất này nằm trong cụm khu dân cư Đầm Chít, xã Giang Thành, tỉnh An Giang.

2. Về quy hoạch xây dựng:

Theo đồ án quy hoạch xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 19/01/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Thương mại và khu dân cư đô thị Tân Khánh Hòa, huyện Giang Thành, tỉnh Kiên Giang, quy mô 98,3631 ha, tỷ lệ 1/500. Vị trí khu đất nêu trên thuộc khu vực quy hoạch Quy hoạch chi tiết xây dựng khu Thương mại và khu dân cư đô thị Tân Khánh Hòa.

Phòng Kinh tế xã Giang Thành thông tin để Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội biết, phối hợp thực hiện. Trong quá trình triển khai, nếu cần trao đổi thêm thông tin, đề nghị liên hệ UBND xã Giang Thành để được hỗ trợ. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Chung Quốc Huy