

**Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa
đất số 214 tờ bản đồ số 62, Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố xóm
chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào
Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)
(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: 017/2026/126

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 – VIỆN 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 – Viện thông Quân Đội;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 017/2026/126 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/126 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 – 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:

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

(Theo Giấy ủy quyền số 02/2026/UQ-IVC ngày 03/02/2026 của Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam)

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- Tài sản thẩm định:

Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 62, Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố xóm chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)

- 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: **3.919.356.000 đồng**

(Bằng chữ: Ba tỷ, chín trăm mười chín triệu, ba trăm năm mươi sáu 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

- 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)

- 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

MỤC LỤC

1. Cơ sở thẩm định giá.....	3
2. Thông tin tổng quan về thị trường	3
3. Thông tin về tài sản thẩm định giá	4
4. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá	5
5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.....	5
6. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá	6
7. Kết quả thẩm định giá	6
8. Những lưu ý.....	6
9. Những điều khoản loại trừ	7
10. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá	8
11. Các phụ lục kèm theo.....	8



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

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

Số: 017/2026/126

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/126 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 214 tờ bản đồ số 62, Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố xóm chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)
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 19/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai về việc quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

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 CD 135092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lào Cai cấp ngày 13/07/2016;
- Văn bản số 900/UBND-KT ngày 09/03/2026 của UBND xã Mường Khương về việc cung cấp thông tin quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chung 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 Lào Cai

Theo báo cáo tại Hội nghị giao ban báo chí tháng 3, trong quý I/2026, toàn tỉnh Lào Cai có 34 dự án nhà ở thương mại với hơn 7.000 căn; đồng thời triển khai nhiều căn nhà ở xã hội, phần đầu hoàn thành 1.200 căn trong năm 2026.

Chiều 8/4, tại Lào Cai, Ban Tuyên giáo và Dân vận Tỉnh ủy phối hợp UBND tỉnh tổ chức Hội nghị giao ban báo chí tháng 3, cung cấp thông tin về tình hình kinh tế - xã hội quý I/2026 và định hướng tuyên truyền thời gian tới.

Tại hội nghị, ông Văn Hữu Thành, Phó giám đốc Sở Xây dựng Lào Cai thông tin về kết quả phát triển kinh tế - xã hội quý I/2026.

Theo đó, lĩnh vực xây dựng, hạ tầng, giao thông tiếp tục đạt nhiều kết quả tích cực. Công tác cải cách hành chính được đẩy mạnh với hơn 24.500 hồ sơ đã giải quyết; 237 thủ tục hành chính lĩnh vực xây dựng được công khai, góp phần minh bạch hoạt động quản lý Nhà nước.

Trong lĩnh vực quy hoạch, ngành xây dựng thẩm định 22 nhiệm vụ và một đồ án quy hoạch; đồng thời tham gia ý kiến nhiều quy hoạch cấp tỉnh khu vực trung du, miền núi phía Bắc. Nhiều đồ án, nhiệm vụ khác đang được rà soát, hoàn thiện, từng bước định hình không gian phát triển đô thị, nông thôn.

Công tác phát triển đô thị, hạ tầng kỹ thuật tiếp tục được chú trọng. Tỉnh đã xây dựng danh mục đô thị đạt tiêu chí phân loại; đồng thời nghiên cứu đầu tư hệ thống thu gom, xử lý nước thải tại các đô thị lớn như Lào Cai, Sa Pa, Bắc Hà nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống.

Đáng chú ý, lĩnh vực đầu tư xây dựng và giao thông ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực. Các dự án trọng điểm như tuyến đường sắt Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng, cao tốc Nội Bài - Lào Cai đoạn Yên Bái - Lào Cai và những tuyến kết nối vùng đang được đẩy nhanh tiến độ. Công tác quản lý, bảo trì hạ tầng giao thông được triển khai đồng bộ, bảo đảm an toàn, thông suốt.

Tuy nhiên, tiến độ giải ngân vốn đầu tư xây dựng còn thấp. Năm 2026, kế hoạch vốn cho bảo trì, sửa chữa hạ tầng giao thông hơn 566 tỷ đồng, nhưng hết quý I mới giải ngân hơn 10 tỷ đồng, đạt khoảng 1,82%. Đây là thách thức lớn cần sớm tháo gỡ.

Trong lĩnh vực quản lý hoạt động xây dựng, công tác thẩm định thiết kế, dự toán, cấp chứng chỉ hành nghề được thực hiện đúng quy định. Quý I, ngành thẩm định 55 hồ sơ; kiểm tra nghiệm thu 39 công trình, hạng mục, bảo đảm chất lượng, tiến độ.

Lĩnh vực vật liệu xây dựng được tăng cường quản lý từ công bố giá đến kiểm soát khai thác, kinh doanh; các chính sách, văn bản điều hành ban hành kịp thời, góp phần ổn định thị trường, phục vụ thi công.

Về nhà ở và thị trường bất động sản, toàn tỉnh có 34 dự án nhà ở thương mại với hơn 7.000 căn và hàng nghìn căn nhà ở xã hội đang triển khai, phấn đấu hoàn thành 1.200 căn nhà ở xã hội trong năm 2026.

Phát biểu tại hội nghị, lãnh đạo Ban Tuyên giáo và Dân vận Tỉnh ủy đánh giá cao vai trò của báo chí trong đồng hành cùng địa phương, phản ánh kịp thời thực tiễn, góp phần tạo đồng thuận xã hội. Đồng thời đề nghị các cơ quan báo chí tiếp tục tuyên truyền kết quả phát triển kinh tế - xã hội quý I, nhiệm vụ trọng tâm quý II; tăng cường thông tin về quốc phòng - an ninh, trật tự an toàn xã hội và các mô hình, cách làm hiệu quả ở cơ sở.

Thời gian tới, công tác tuyên truyền tập trung vào triển khai các nghị quyết của Trung ương và của tỉnh; sắp xếp, tinh gọn bộ máy; phát triển hạ tầng giao thông, đô thị; cùng những chương trình giảm nghèo, xây dựng nông thôn mới.

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:	CĐ 135092
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Lào Cai
Ngày cấp:	13/07/2016
Thửa đất số:	214
Tờ bản đồ :	162
Tổng diện tích:	412 m ²
Loại đất:	Đất TMDV
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Mặt tiền:	21,4 m
Chiều sâu:	20,04 m
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố Xóm Chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)
Hướng tiếp giáp:	Được quy hoạch hệ thống tiện ích đa dạng bao gồm: - Hướng Bắc giáp thửa liền kề - Hướng Nam giáp đường giải phóng 11-11 - Hướng Đông giáp thửa liền kề - Hướng Tây giáp đường đất rộng 1,5m
Chủ sở hữu:	Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội
Tọa độ	10°38'14.0"N 106°29'18.7"E

Đường dẫn vào tài sản	Đường rộng khoảng 15m
Đơn giá nhà nước:	Đường Giải Phóng 11- 11 đoạn từ Từ đường rẽ vào khu chợ cũ đến hết ngã tư Na Bù Hàm Rông rẽ vào Na Đầy (hết đất nhà Thu Tiềm) Đơn giá đất TMDV là: 3.960.000 đồng/m ²
Hiện trạng CTXD:	Theo hiện trạng khảo sát: Đất trống
Tiện ích xung quanh tài sản	- Cách chợ Mường Khương khoảng 300m - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m - Cách Hồ điều hòa khoảng 500m - Cách trường THPT Mường Khương khoảng 500m

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 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).

(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 05/2026 như sau:

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Giá trị thẩm định (Đồng)
1	Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 62, Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố xóm chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)			
1	Đất thương mại, dịch vụ	412,0	9.513.000	3.919.356.000
	Tổng cộng			3.919.356.000
	Làm tròn			3.919.356.000

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.

8. 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.

9. 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.*

10. 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...
- Theo văn bản số 900/UBND-KT của UBND xã Mường Khương ngày 09/03/2026, thửa đất 214 tờ bản đồ số 162 được quy hoạch là đất ở đô thị. 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 đất 214 tờ bản đồ số 16 là đất thương mại dịch vụ theo pháp lý cao nhất là giấy chứng nhận.

11. 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

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

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/126 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
			Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 62, Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố xóm chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)	Số 322 đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)	Thửa đất số 186, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)	Số 491 đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào cai (Hiện tại là xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai)
I THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN						
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		Điều tra thị trường	Điều tra thị trường	Điều tra thị trường
		Địa chỉ liên hệ		0829680586	0965499288	0378042641
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.	Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai. - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m - Cách Hồ điều hòa khoảng 500m	Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai. Nằm ở trung tâm xã Mường Khương - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 200m - Cách Hồ điều hòa khoảng 50m - Cách TSDG khoảng 600m	Tiếp giáp mặt phố Na Khui, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 600m - Cách Hồ điều hòa khoảng 600m - Cách TSDG khoảng 1,4km	Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m - Cách Hồ điều hòa khoảng 500m - Cách TSDG khoảng 100m
		Mặt cắt đường	Khoảng 15m	Khoảng 15m	Khoảng 10m	Khoảng 15m
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tình trạng giao dịch		Đang rao bán	Đang rao bán	Đang rao bán
		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

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	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	412,0 m ²	72,0 m ²	92,2 m ²	80,0 m ²
	Diện tích đất ở	412,0 m ²	72,0 m ²	92,2 m ²	80,0 m ²
	Diện tích đất nằm trong quy hoạch	0,0 m ²	0,0 m ²		
	Độ rộng mặt tiền	21,4	3,8 m	4,8 m	4,0 m
	Kích thước chiều sâu	20,04 m	18,95 m	18,50 m	20,00 m
	Hình dáng thửa đất	Thóp hậu	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Công trình xây dựng	Đất trống	Nhà 1 tầng	Đất trống	Nhà 3 tầng
	Số mặt tiếp giáp đường	1 mặt đường, 1 mặt giáp đường đất rộng khoảng 1,5m	1 mặt đường	1 mặt đường	2 mặt đường
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
5	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
6	Giá rao bán của tài sản (đồng)		1.350.000.000	750.000.000	1.600.000.000
7	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)		1.282.500.000	712.500.000	1.520.000.000
	Diện tích sàn xây dựng (m ²)				
	Giá trị công trình xây dựng (đồng)		288.000.000	0	784.000.000
	Giá trị thửa đất quy hoạch (đồng)		0		
	Giá trị thửa đất (đồng)		994.500.000	712.500.000	736.000.000
8	Vị trí giá đất theo bảng giá	Đường Giải phóng 11-11 đoạn từ Từ đường rẽ vào khu chợ cũ đến hết ngã tư Na Bủ Hàm Rông rẽ vào Na Bủ (hết đất nhà Thu Tiềm)	Đường Giải Phóng 11-11 Từ cầu Trắng đến đường Thanh Niên	Phố Na Khui Từ nhà khách UB xã đến Quốc lộ 4	Đường Giải phóng 11-11 đoạn từ Từ đường rẽ vào khu chợ cũ đến hết ngã tư Na Bủ Hàm Rông rẽ vào Na Bủ

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3 Đầy (hết đất nhà Thu Tiềm)
		Đơn giá QSD đất (đồng/m ²)		13.812.500	7.727.766	9.200.000
		Đơn giá đất ở theo bảng giá (đồng/m ²)	6.600.000	7.500.000	3.000.000	6.600.000
		Đơn giá đất TMDV theo bảng giá (đồng/m ²)	3.960.000	4.500.000	1.800.000	3.960.000
		Chi phí chuyển đổi (đồng/m ²)	-2.640.000	-3.000.000	-1.200.000	-2.640.000
			0	0	0	0
		Đơn giá QSD đất TMDV (đồng/m ²)		13.812.500	7.727.766	9.200.000
II	NHẬN XÉT					
1.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh		TSDG Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai. - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m, - Cách Hồ điều hòa 500m	TSSS1 Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai. Nằm ở trung tâm xã Mường Khương - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 200m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 50m Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	TSSS2 Tiếp giáp mặt phố Na Khui, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 600m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 700m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	TSSS3 Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai - Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 500m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.2	Số mặt tiếp giáp đường		Tài sản thẩm định giá 1 mặt đường, 1 mặt giáp đường đất rộng khoảng 1,5m	Tài sản có một mặt tiền	Tài sản có một mặt tiền	Tài sản có hai mặt tiền
1.3	Diện tích		Tài sản thẩm định giá có diện tích 412 m ²	Diện tích 72 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá.	Diện tích 92,2 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá.	Diện tích 100 m ² , nhỏ hơn DT của TS thẩm định giá.

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Như vậy, lợi thế hơn so với 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 21,4m	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	Kích thước mặt tiền 4,8m, 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 4,5m, 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 tài sản thẩm định giá 20,4m	Chiều sâu của thửa đất 12m, nhỏ hơn chiều sâu của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu của thửa đất 18,5m, nhỏ hơn chiều sâu của TS thẩm định giá. Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu của thửa đất 22,22m, lớn hơn chiều sâu của TS thẩm định giá. Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
1.6	Hình dáng thửa đất	Tài sản thẩm định giá có hình thể thóp hậu	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	Tài sản thẩm định giá là đất trống	Thửa đất có công trình nhà 1 tầng Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Thửa đất trống không có công trình xây dựng Như vậy, tương đồng so với TS thẩm định giá	Thửa đất có công trình nhà 3 tầng Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá
1.8	Độ rộng mặt cắt đường	Rộng khoảng 20m	Rộng khoảng 20m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Rộng khoảng 20m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Rộng khoảng 20m Như vậy, kém lợi thế hơn 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	Tài sản thẩm định giá có mục đích sử dụng đất là đất ở	Mục đích sử dụng đất là đất ở Như vậy, tương đồng với tài sản thẩm định giá	Mục đích sử dụng đất là đất ở Như vậy, tương đồng với tài sản thẩm định giá	Mục đích sử dụng đất là đất ở Như vậy, tương đồng với tài sản thẩm định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Tài sản thẩm định giá có thời hạn sử dụng đất là lâu dài	Tài sản có thời hạn sử dụng đất là lâu dài Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản có thời hạn sử dụng đất là lâu dài Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá	Tài sản có thời hạn sử dụng đất là 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.	Quy hoạch sử dụng đất là đất ở. Như vậy, tương	Quy hoạch sử dụng đất là đất ở.

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Các yếu tố ảnh hưởng khác		Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	đồng với TS thẩm định giá	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3.1	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.
3.2	Cảnh quan môi trường	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)		994.500.000	710.000.000	736.000.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		13.812.500	7.700.651	9.200.000
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)		13.812.500	7.700.651	9.200.000
	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%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		13.812.500	7.700.651	9.200.000
III	Tình trạng pháp lý	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
IV	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		13.812.500	7.700.651	9.200.000
	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%
V	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		13.812.500	7.700.651	9.200.000
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
C2	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		13.812.500	7.700.651	9.200.000
	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai.	Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai. Nằm ở trung tâm xã Mường Khương	Tiếp giáp mặt phố Na Khui, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai	Tiếp giáp mặt đường Giải Phóng 11-11, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai
		- Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 500m	- Cách UBND xã Mường Khương khoảng 200m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 50m	- Cách UBND xã Mường Khương khoảng 600m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 700m	- Cách UBND xã Mường Khương khoảng 800m, - Cách Hồ điều hòa khoảng 500m
	Tỷ lệ	100%	122%	88%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh			-18%	14%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			-2.486.250	1.078.091	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)			11.326.250	8.778.742	9.200.000
	Quy mô diện tích			72,0 m ²	92,2 m ²	80,0 m ²
II	Tỷ lệ	412,0 m ²	100%	120%	118%	119%
	Tỷ lệ điều chỉnh			-17%	-15%	-16%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			-2.348.125	-1.155.098	-1.472.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)			8.978.125	7.623.644	7.728.000
	Độ rộng mặt cắt đường			Khoảng 15m	Khoảng 10m	Khoảng 15m
III	Tỷ lệ	Khoảng 15m	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh			0%	5%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			0	385.033	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)			8.978.125	8.008.677	7.728.000
	Độ rộng mặt tiền (m)			3,80	4,78	4,00
III	Tỷ lệ	21,4	100%	77%	78%	77%
	Tỷ lệ điều chỉnh			30%	28%	30%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			4.143.750	2.156.182	2.760.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)			13.121.875	10.164.859	10.488.000
	Kích thước chiều sâu (m)			18,95	18,50	20,00
IV	Tỷ lệ	20,04	100%	98%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh			2%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			276.250	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)			13.398.125	10.164.859	10.488.000
V	Hình dáng thửa đất	Thóp hậu		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%		105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh			-5%	-5%	-5%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			-690.625	-385.033	-460.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)			12.707.500	9.779.826	10.028.000
VII	Công trình xây dựng	Đất trống	Nhà 1 tầng	Đất trống	Nhà 3 tầng	

	Tỷ lệ	100%	99%	100%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1%	0%	3%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		138.125	0	276.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		12.845.625	9.779.826	10.304.000
VI	Số mặt tiếp giáp đường	1 mặt đường, 1 mặt giáp đường đất rộng khoảng 1,5m	1 mặt đường	1 mặt đường	2 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5%	5%	-4%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		690.625	385.033	-368.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		13.536.250	10.164.859	9.936.000
C3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Không có đất sử dụng thêm	Có sử dụng thêm một phần diện tích đất	Không có đất sử dụng thêm	Không có đất sử dụng thêm
I	Tỷ lệ	100%	116%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-14%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.933.750	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		11.602.500	10.164.859	9.936.000
	Cảnh quan môi trường	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
II	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)		11.602.500	10.164.859	9.936.000
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		11.602.500	10.164.859	9.936.000
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)			10.570.000	
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		9,77%	-3,83%	-6,00%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		12.707.500	5.544.470	5.336.000

II	Tổng số lần điều chỉnh		8	6	5
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 30%	5% - 28%	3% - 30%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		-2.210.000	2.464.208	736.000
E	Mức giá cho tài sản thẩm định		10.570.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: 9,77 %; -3,83% và -6% 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: 10.570.000 đồng/m²

Với mục đích thẩm định giá là xác định giá sản của BĐS để bán đầu giá tài sản công và đánh giá tác động của thị trường: "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 BĐS để bán đầu giá tài sản công và động thái thị trường BĐS tại Việt Nam nói chung và khu vực xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai nói riêng. IVC đề xuất giảm 10% đơn giá sau điều chỉnh các yếu tố, đơn giá của tài sản thẩm định là: $10.570.000 \times (1-10\%) = 9.513.000$ đồng/m²

PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/126 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Đường Giải Phóng 11-11 trước mặt tài sản



Đường giáp mặt bên tài sản



Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản



PHỤ LỤC 03

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/126 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

1. Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định





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 gắn liền với đất

Tập đoàn Viễn thông Quân đội

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, mã số: 0100 109 106 do Sở

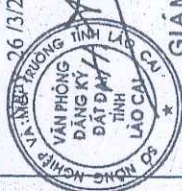
Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/7/2010.

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

CD 135092

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

26/3/2025



GIÁM ĐỐC

Lê Hải Sơn

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người sử dụng đất đổi tên từ Tập đoàn viễn thông Quân
đội thành Tập đoàn Công nghiệp-viễn thông Quân đội; thay
đổi địa chỉ từ số 1, đường Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình
2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam thành
Lô D26 khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hoà, quận
Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hồ sơ số
002867.DT.003./.../...

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



10 02752 16 04643



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

I. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 214 tờ bản đồ số: 162 ,
b) Địa chỉ: Đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố Xóm Chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai,
c) Diện tích: 412.0 m², (bằng chữ: Bốn trăm mười hai mét vuông),
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng,
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị,
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài,
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

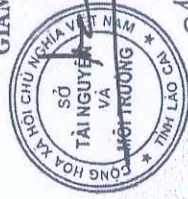
3. Công trình xây dựng: -/-

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

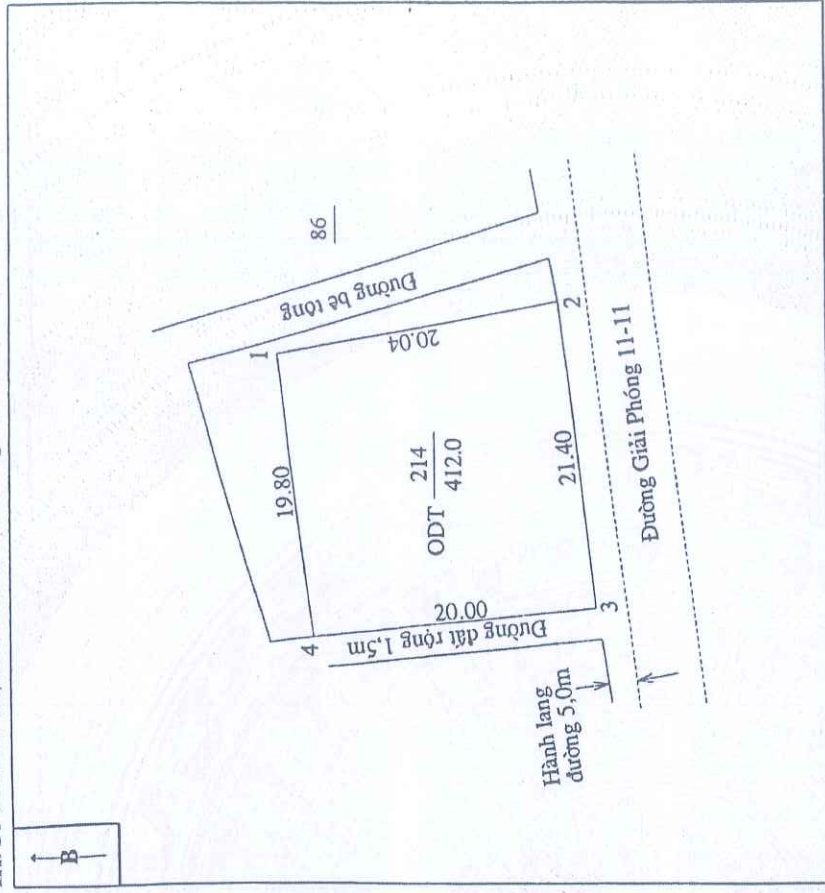
Lào Cai, ngày 13 tháng 7 năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH LÀO CAI
GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thành Thịnh

Số ra số cấp GCN: C.T. 04443

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
Chuyển mục đích sử dụng từ đất ở tại đô thị thành đất thương mại, dịch vụ. Theo hồ sơ số: 000003/CM.001.	Ngày 09 tháng 02 năm 2011 VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH LÀO CAI GIÁM ĐỐC Phạm Văn Hải

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ MƯỜNG KHƯƠNG**

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

Số: 900 /UBND-KT
V/v cung cấp thông tin quy
hoạch sử dụng đất và quy
hoạch chung xây dựng.

Mường Khương, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Tập đoàn công nghiệp - Viễn thông Quân đội.

Căn cứ Văn bản số 600/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 đường Giải Phóng 11-11, tổ dân phố Xóm Chợ 1, thị trấn Mường Khương, huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai (nay là thôn Xóm Chợ, xã Mường Khương, tỉnh Lào Cai). UBND xã Mường Khương cung cấp thông tin đến quý cơ quan như sau:

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số 3566/QĐ-UBND, ngày 20/10/2020, phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng trung tâm huyện Mường Khương; Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Lào Cai, về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Mường Khương, tỉnh Lào Cai: Thửa đất số 214 tờ bản đồ số 162 với diện tích 412m² (vị trí thửa đất đơn vị đề nghị cung cấp thông tin) được quy hoạch là Đất ở đô thị mật độ cao, có ký hiệu là OC47, mật độ xây dựng từ 60% đến 85%, tầng cao xây dựng từ 2 tầng đến 5 tầng. Nội dung này đã được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Mường Khương cung cấp thông tin tại Văn bản số 43/KHHT-QH ngày 19/01/2024 theo Văn bản đề nghị số 11247/VAM-ĐHDAMB (không ghi ngày tháng) của Công ty quản lý tài sản Viettel – Chi nhánh tập đoàn công nghiệp viễn thông quân đội.

Ủy ban nhân dân xã Mường Khương thông tin đến quý công ty được biết để triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo UBND xã;
- Lưu VT, PKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Đức Trung