

**Chứng thư và Báo cáo xác định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa đất
số 318, tờ bản đồ số 29, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
(nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai)
(Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026)**

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ IVC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 017/2026/115

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 017/2026/115 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/115 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 318, tờ bản đồ số 29, xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai).

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

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

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

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

Giá trị thị trường

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

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

8. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận thị trường. Phương pháp so sánh.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá

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

Tổng giá trị tài sản thẩm định là: **16.693.000.000 đồng**

(Bằng chữ: Mười sáu tỷ, sáu trăm chín mươi ba 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. 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)

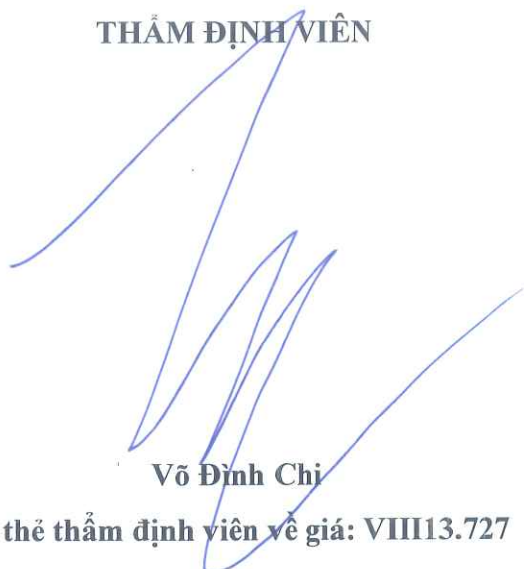
12. Những lưu ý

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

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

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

Số: 017/2026/115

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/115 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 – 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
Tài sản thẩm định giá:	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 29, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai)
Loại tài sản:	Bất động sản
Mục đích thẩm định giá:	Xác định giá trị thị trường của tài sản thẩm định để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá
Thời điểm thẩm định giá:	Tháng 05/2026

1. Cơ sở thẩm định giá

1.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Các chuẩn mực thẩm định giá hiện hành của Bộ Tài chính: Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp

thẩm định giá, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá; Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá; Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

1.2. Các văn bản pháp quy khác

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

1.3. Các căn cứ khác

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 618437 cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ngày 31/07/2015;
- Văn bản số 623/UBND-KT của UBND phường Tân Triều ngày 10/03/2026 về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn theo đề nghị của Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội;
- Phiếu điều tra và thu thập thông tin bất động sản.

2. Thông tin tổng quan về thị trường

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

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

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

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

Đáng nói, ngay đầu năm 2026 phía Đông tiếp tục đón thêm tin vui khi Đồng Nai và TP.HCM chính thức động thổ ba cây cầu là Cát Lái, Long Hưng và Phú Mỹ 2 vào ngày 15/1/2026. Thông tin này

ngay lập tức gây chú ý, trở thành tâm điểm cho bức tranh kinh tế - xã hội và thị trường bất động sản khu vực Đồng Nai và TP.HCM.

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

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

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

Trích từ Vneconomy

3. Pháp lý của bất động sản

Số giấy chứng nhận:	CA 618437
Cấp bởi:	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai
Ngày cấp:	31/07/2015
Thửa đất số: 318	Tờ bản đồ số: 29
Diện tích:	484,4 m ²
Diện tích được cấp:	484,4 m ²
Diện tích không được cấp:	0,0 m ²
Diện tích trong ranh lộ giới:	23,9 m ²
Loại đất:	Đất ở tại nông thôn
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Địa chỉ:	Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai)
Chủ sử dụng đất:	Tập đoàn công nghiệp – Viễn Thông Quân Đội

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

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến trục đường chính:	Mặt TL 768
Đường dẫn vào tài sản:	Đường nhựa rộng khoảng 10m
Đơn giá nhà nước:	VT1 đường tỉnh 768, đoạn từ Đường liên xã Thạnh Phú – Tân Bình – Bình Lợi cũ đến Giáp ranh phường Trảng Dài; đơn giá: 10.200.000 đồng/ m ²
Tiện ích xung quanh tài sản	- Cách KCN Thạnh Phú khoảng 500m - Cách UBND phường Tân Triều khoảng 1km - Cách trường Tiểu học Tân Phú–cơ sở Ấp 5 khoảng 100m
Diện tích:	484,4 m ²
Mặt tiền	8,97 m
Chiều sâu	54,12 m
Hướng tiếp giáp	Hướng Đông Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Bắc đường Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề
Tọa độ	11.011556, 106.841250
Hiện trạng CTXD:	Nhà C4 đã xuống cấp

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

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

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

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

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

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

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan,

độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

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

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

8. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

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

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

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

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

Đối với phần diện tích 23,9 m² trong ranh lộ giới, IVC đề xuất xác định giá trị căn cứ vào đơn giá nhà nước theo Nghị quyết 28/2025/NQ-HĐND về việc Ban hành quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 ngày 10/12/2025.

(Chi tiết xem tại PL kèm theo)

9. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý Khách hàng tại thời điểm Tháng 05/2026 như sau:

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Giá trị thẩm định giá
1	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 318,			

	tờ bản đồ số 29, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai)			
a	Phần không thuộc quy hoạch	460,5	35.720.000	16.449.060.000
b	Phần thuộc quy hoạch	23,9	10.200.000	243.780.000
	Tổng			16.692.840.000
	Làm tròn			16.693.000.000

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;

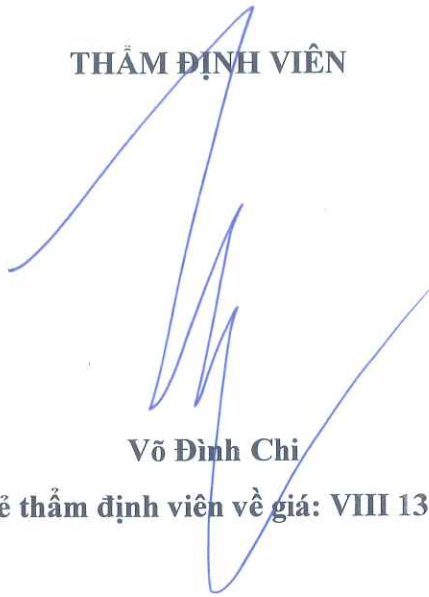
- Phụ lục hồ sơ pháp lý;
- Phụ lục ảnh;

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 017/2026/115 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

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

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Thông tin so sánh		0902 978 418	038 242 8093	0944 091 011
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.	Thừa đất số 318, tờ bản đồ số 29, xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai)	Thừa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 3,2km - Cách TSTD khoảng 2,7km	Thừa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 500m - Cách TSTD khoảng 20m	Thừa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 3km - Cách TSTD khoảng 2,4km
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 Đất ở Lâu dài	Đang giao dịch Giao dịch bình thường Thanh toán 1 lần Có GCN QSDĐ Đất ở Lâu dài	Đang giao dịch Giao dịch bình thường Thanh toán 1 lần Có GCN QSDĐ Đất ở Lâu dài
4	Đặc điểm	Diện tích đất	106,3 m ²	236,0 m ²	97,1 m ²

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Diện tích đất ở	460,5 m ²	76,5 m ²	230,0 m ²	97,1 m ²
	Diện tích đất trồng cây lâu năm	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
	Diện tích đất nằm trong quy hoạch	23,9 m ²	29,8 m ²	6,0 m ²	0,0 m ²
	Độ rộng mặt tiền	8,95 m	6,30 m	6,9 m	5,0 m
	Kích thước chiều sâu toàn bộ thửa đất	54,12 m	16,87 m	34,20 m	19,27 m
	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	51,45 m	12,14 m	33,33 m	19,27 m
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Tóp hậu	Vuông vức
	Số mặt giáp đường, ngõ	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt ngõ	1 mặt đường
	Hiện trạng	Nhà C4	Nhà C4	Nhà C4	Nhà C4
	Số tầng	1	1	1	1
6	Diện tích xây dựng		76,0 m ²	200,0 m ²	40,0 m ²
	Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)		5.500.000	5.500.000	5.500.000
	Nguyên Giá (đồng)		418.000.000	1.100.000.000	220.000.000
	Chất lượng còn lại		80,0%	80,0%	90,0%
7	GT CTXD (đồng)		334.400.000	880.000.000	198.000.000
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
8	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Giá rao bán của tài sản (đồng)		4.000.000.000	13.500.000.000	4.500.000.000
	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)		3.800.000.000	12.825.000.000	4.275.000.000
	Giá trị QSD đất		3.465.600.000	11.945.000.000	4.077.000.000
	Đơn giá nhà nước đất ở (đồng/m ²)		10.200.000	10.200.000	10.200.000

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá trị đất thuộc quy hoạch giao thông (đồng)		303.960.000	61.200.000	0
	Giá trị QSD đất ở (đồng)		3.161.640.000	11.883.800.000	4.077.000.000
	Đơn giá QSD đất ở (đồng/m ²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642
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 GCN QSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCN QSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCN QSDĐ. 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, tương đồng với TS thẩm định giá	Mục đích sử dụng đất là đất ở. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mục đích sử dụng đất là đất ở. Như vậy, tương đồng 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 TL768, cách KCN Thanh Phú khoảng 500m	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường TL768, cách KCN khoảng 3,2km. Như vậy, kém lợi thế hơn TS thẩm định giá Diện tích đất ở 76,5 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường TL768, cách KCN khoảng 500m. Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá Diện tích đất ở 230 m ² . Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Tài sản nằm tiếp giáp mặt đường TL768, cách KCN khoảng 3km. Như vậy, kém lợi thế hơn TS thẩm định giá Diện tích đất ở 97,1 m ² Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất ở	460,5 m ²	Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Tài sản có nhà C4 trên đất	Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Tài sản có nhà C4 trên đất	Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Tài sản có nhà C4 trên đất
2.3	Công trình trên đất	Nhà C4	Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá Kích thước mặt tiền 6,3m	Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá Kích thước mặt tiền 6,9m	Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá Kích thước mặt tiền 5m
2.4	Độ rộng mặt tiền	8,95 m	Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 12,14m	Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 33,33m	Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 19,27m
2.5	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	51,45 m	Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Hình dáng thửa đất vuông vức.	Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Hình dáng thửa đất bị tụt hậu.	Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Hình dáng thửa đất vuông vức.
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường TL768.	Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường TL768, tiếp giáp hẻm 793 đường TL768	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường TL768.
2.7	Số mặt giáp đường, ngõ	1 mặt đường	Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá		Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá

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

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

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)		3.465.600.000	11.945.000.000	4.077.000.000
B	Đơn Giá đất ở quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642
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
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0	0	0
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642
	Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
III	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		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
IV	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642
	Mục đích sử dụng đất	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
V	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642
	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
C2	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		41.328.627	51.668.696	41.987.642
	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 3,2km - Cách TSTD khoảng 2,7km	Thửa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 3,2km - Cách TSTD khoảng 2,7km	Thửa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 500m - Cách TSTD khoảng 20m	Thửa đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai) - Giáp mặt TL768 - Cách KCN Thạnh Phú khoảng 3km - Cách TSTD khoảng 2,4km
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,00%	0,00%	11,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.546.149	0	4.618.641
II	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		45.874.776	51.668.696	46.606.283
	Quy mô diện tích đất ở	460,5 m ²	76,5 m ²	230,0 m ²	97,1 m ²
	Tỷ lệ	100%	122%	112%	120%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,00%	-11,00%	-17,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-7.439.153	-5.683.557	-7.137.899
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		38.435.623	45.985.139	39.468.384
	Công trình trên đất	Nhà C4	Nhà C4	Nhà C4	Nhà C4
III	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)		38.435.623	45.985.139	39.468.384
IV	Độ rộng mặt tiền	8,95 m	6,30 m	6,90 m	5,04 m
	Tỷ lệ	100%	97%	98%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	2,00%	4,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.239.859	1.033.374	1.679.506
V	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		39.675.482	47.018.513	41.147.890
	Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	51,45 m	12,14 m	33,33 m	19,27 m
	Tỷ lệ	100%	112%	106%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,00%	-6,00%	-9,00%
VI	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.546.149	-3.100.122	-3.778.888
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		35.129.333	43.918.391	37.369.002
	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Tóp hậu	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
VII	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	2%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	1.033.374	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		35.129.333	44.951.765	37.369.002
	Số mặt giáp đường, ngõ	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt ngõ	1 mặt đường
C3	Tỷ lệ	100%	100%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-9,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-4.650.183	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		35.129.333	40.301.582	37.369.002
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%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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)		35.129.333	40.301.582	37.369.002
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Khu dân cư		Khu dân cư	Khu dân cư
II	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)		35.129.333	40.301.582	37.369.002
D	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		35.129.333	40.301.582	37.369.002
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		37.600.000		
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-6,57%	7,19%	-0,61%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		17.771.310	15.500.610	17.214.934
II	Tổng số lần điều chỉnh		5	5	4
III	Biên độ điều chỉnh.		3% - 18%	2% - 11%	4% - 17%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		-6.199.294	-11.367.114	-4.618.640
F	Mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m ²)		37.600.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: -6,57%, 7,19% và -0,61% 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 trung bình (Tỷ trọng của mỗi tài sản so sánh là 33,33%) 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 động thái thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và khu vực Tân Triều, Đông Nai nói riêng, IVC đề xuất giảm 5% đơn giá. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: $37.600.000 \times (1-5\%) = 35.720.000$ đồng/m²

PHỤ LỤC 02

ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/115 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



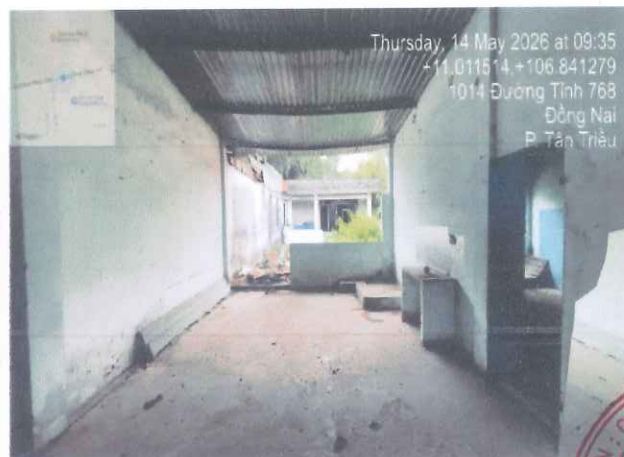
Tổng quan tài sản



Đường phía trước tài sản



Đường phía trước tài sản

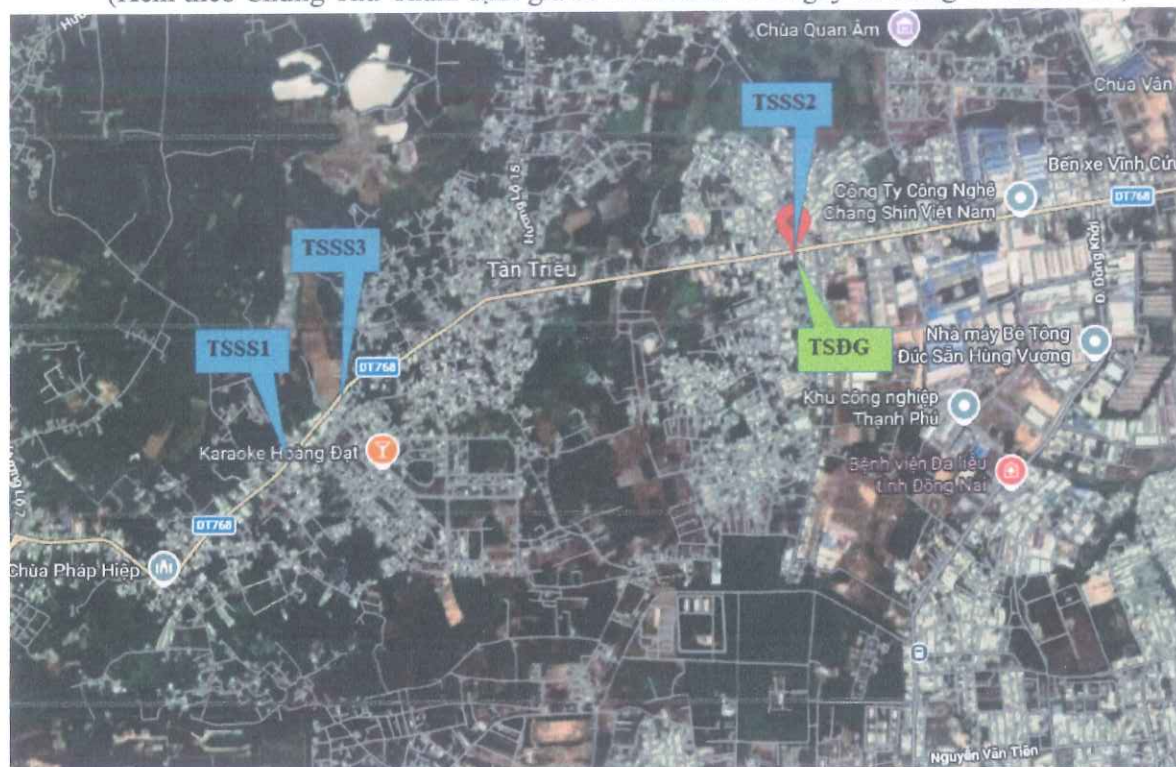


Hiện trạng bên trong



PHỤ LỤC 03
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/115 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



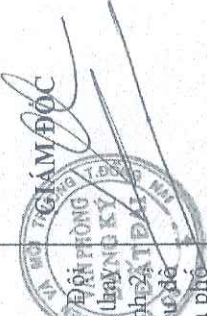


GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên, mã số doanh nghiệp: 0100109106 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp; đăng ký lần đầu ngày 13/7/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 08/5/2014
Địa chỉ: Số 1 đường Trần Hữu Dực, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

CA 618437

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền
Ngày 28 tháng 02 năm 2025 Người sử dụng đất đổi tên từ Tập đoàn Viễn Thông Quân đội thành Tập đoàn công nghiệp - Viễn Thông Quân đội và thay đổi địa chỉ từ Số 1 đường Trần Hữu Dực, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thành Lô D26 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo hồ sơ số 010485.DT.001/	 Lê Thanh Tuấn

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



76-61/0518-02229



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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 318 Tờ bản đồ số: 29
b) Địa chỉ: xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
c) Diện tích: 484,4m² (bằng chữ: bốn trăm tám mươi bốn phẩy bốn mét vuông)
Trong đó: Diện tích được cấp: 484,4m², Không được cấp: 0,0m²
d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
đ) Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
g) Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

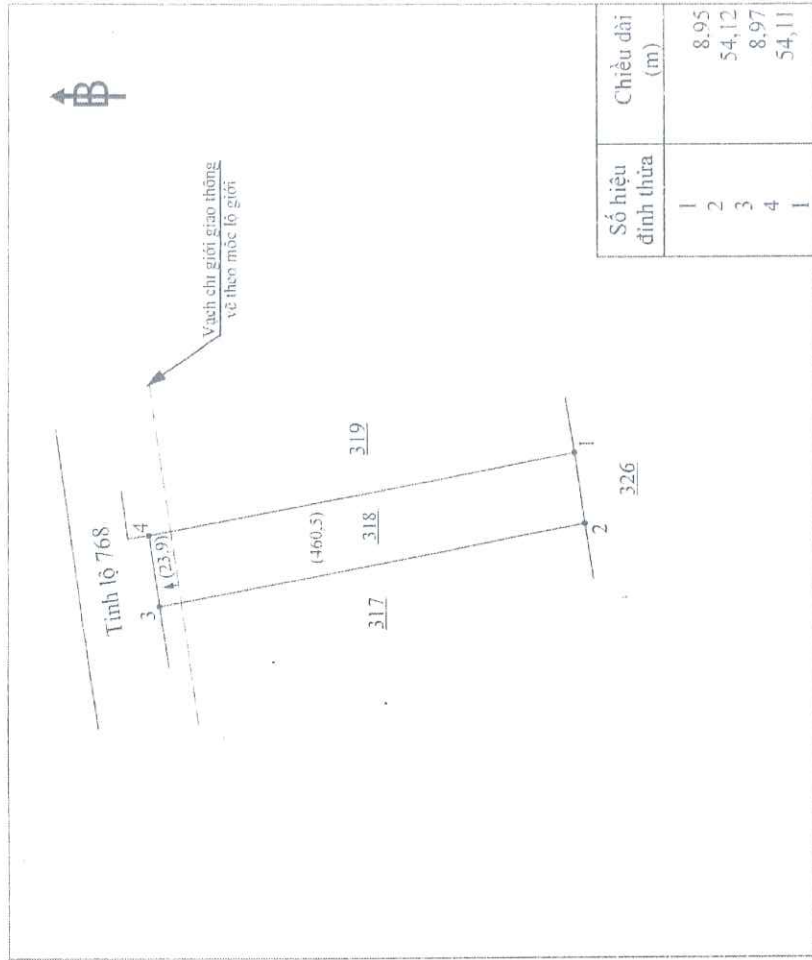
4. Rừng sản xuất, là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm:

6. Ghi chú:

Thửa đất có 23,9m² nằm trong vạch chỉ giới giao thông về theo mốc lộ giới

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

Đồng Nai, Ngày 21 tháng 7 năm 2015

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC



Lê Viết Hưng

Số sổ cấp GCN: CT 25910

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG TÂN TRIỀU**
Số: ⁶²³ /UBND-KT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Tân Triều, ngày ¹⁰ tháng 3 năm 2026

V/v cung cấp thông tin quy hoạch đô thị
và nông thôn theo đề nghị của Tập đoàn
Công nghiệp - Viễn thông Quân đội

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

Trên cơ sở Văn bản số 2203/CNVTQĐ-VAM của Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (Viettel) ngày 04/3/2026 về việc đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch tại thửa đất số 318 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai. Sau khi rà soát, UBND phường Tân Triều có ý kiến như sau:

Hiện nay, phường Tân Triều chưa có quy hoạch đô thị và nông thôn được UBND tỉnh phê duyệt. Tuy nhiên, theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Vĩnh Cửu đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5368/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 thì toàn bộ thửa đất số 318 tờ bản đồ địa chính số 29 phường Tân Triều có chức năng quy hoạch là đất thương mại dịch vụ.

Đồng thời, qua rà soát Đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai được UBND huyện Vĩnh Cửu phê duyệt tại Quyết định số 4833/QĐ-UBND ngày 15/9/2016 thì thửa đất nêu trên có chức năng quy hoạch là đất ở cải tạo chỉnh trang.

Trên đây là ý kiến của UBND phường Tân Triều về việc cung cấp thông tin quy hoạch đô thị và nông thôn theo đề nghị của Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (Viettel); UBND phường Tân Triều thông báo đến Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (Viettel) được biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT. UBND phường;
- Chánh, các PCVP. HĐND và UBND phường;
- Phòng KTHTĐT phường;
- Lưu VT, KTHTĐT (Khải).

CHỦ TỊCH

Lê Nguyễn Song Toàn