Chứng thư và Báo cáo xác định giá trị Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 109, khu phố Lạc Thuận, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tánh Linh, tỉnh Lâm Đồng)

(Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026)

Hà Nội, 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: 017/2026/117	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 017/2026/117 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/117 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 15, tờ bản đồ số 109, khu phố Lạc Thuận, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tánh Linh, tỉnh Lâm Đồng).

- 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: **3.877.000.000 đồng**

   (Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu đồng)

   (Chi tiết như Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)
10. **Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá**

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

    - 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản.
    - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.
11. **Các điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá**

    (Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)
12. **Những lưu ý**

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

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

THẨM ĐỊNH VIÊN	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: VIII13.727	**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 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: 017/2026/117	Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/117 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 15, tờ bản đồ số 109, khu phố Lạc Thuận, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tánh Linh, tỉnh Lâm Đồng)
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 82/2025/NQ-HĐND về việc Ban hành quy định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng ngày 30/12/2025;

1.3. Các căn cứ khác

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CN 521036 cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận ngày 24/05/2018;
- 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 Lâm Đồng

Từ ngày 12/6, ba tỉnh Lâm Đồng, Đắk Nông và Bình Thuận được hợp nhất thành tỉnh Lâm Đồng (mới), với tổng diện tích tự nhiên lên đến 24.233,1km², trở thành tỉnh có diện tích lớn nhất Việt Nam.

Trung tâm chính trị - hành chính của tỉnh Lâm Đồng đặt tại TP Đà Lạt. Dân số của tỉnh mới đạt khoảng 3,32 triệu người. Quy mô kinh tế của tỉnh mới được xếp trong top 10 địa phương có GRDP lớn nhất cả nước.

Sau sáp nhập, Lâm Đồng có lợi thế địa lý độc đáo khi tỉnh mới vừa có đường biên giới với Campuchia (từ Đắk Nông) vừa giáp biển Đông với bờ biển dài và đẹp (từ Bình Thuận) đồng thời sở hữu cao nguyên Lâm Viên (từ Lâm Đồng). Điều này tạo điều kiện để tỉnh Lâm Đồng (mới) trở thành một trung tâm kinh tế, du lịch và công nghiệp chiến lược, kết nối vùng Tây Nguyên với Duyên hải Nam Trung Bộ.

Các chuyên gia đánh giá, thị trường BĐS Lâm Đồng sau sáp nhập hứa hẹn phát triển mạnh mẽ nhờ quy mô diện tích lớn nhất Việt Nam, mô hình thế kiềng ba chân (du lịch, nông nghiệp công nghệ cao, công nghiệp) và các dự án hạ tầng đồng bộ.

Trong quy hoạch đô thị, tỉnh Lâm Đồng (mới) được định hướng phát triển các khu đô thị vệ tinh, lấy Đà Lạt làm trung tâm hành chính - du lịch cao cấp, kết hợp với các khu công nghiệp tại Đắk Nông và khu du lịch biển tại Bình Thuận.

Các khu vực như Di Linh, với vị trí chiến lược kết nối Lâm Đồng, Đắk Nông và Bình Thuận, được kỳ vọng trở thành trung tâm kinh tế mới, thúc đẩy BĐS nhà ở và thương mại.

Ngoài ra, các dự án BĐS nghỉ dưỡng sinh thái tại hồ Tà Đùng (Đắk Nông) và đất nền đô thị tại Gia Nghĩa cũng đang thu hút nhà đầu tư.

Đặc biệt, sau sáp nhập, vai trò của Đà Lạt được củng cố khi trở thành trung tâm hành chính, kinh tế và du lịch của tỉnh Lâm Đồng (mới). Đây sẽ là khu vực phát triển nhất trong ba tỉnh cũ, Đà Lạt sẽ đóng vai trò dẫn dắt, kéo theo sự phát triển của các khu vực lân cận như Đắk Nông và Bình Thuận thông qua các dự án hạ tầng liên kết. Đà Lạt đã được biết đến như một điểm đến quốc tế, đặc biệt với du khách từ Hàn Quốc, Nhật Bản và châu Âu.

Sự sáp nhập giúp tích hợp thêm các sản phẩm du lịch biển (Bình Thuận) và nông nghiệp đặc sản (Đắk Nông), tạo nên một chuỗi giá trị du lịch đa dạng, từ đó gia tăng nhu cầu BĐS phục vụ du lịch. Sự kết hợp giữa thương hiệu du lịch toàn cầu, hạ tầng cải thiện và quỹ đất tiềm năng ở vùng ven tạo cơ hội để Đà Lạt thu hút dòng vốn đầu tư lớn.

https://vietnamnet.vn/thi-truong-bds-tai-tinh-lon-nhat-viet-nam-sau-sap-nhap-ra-sao-2412910.html

Trích từ Vietnamnet

3. Pháp lý của bất động sản

Số giấy chứng nhận:	CN 521036
Cấp bởi:	Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận
Ngày cấp:	24/05/2018
Thửa đất số: 15	Tờ bản đồ số: 109
Diện tích:	194,0 m^2
Diện tích thuộc quy hoạch giao thông	0,1 m^2
Loại đất:	Đất thương mại, dịch vụ
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Địa chỉ:	Khu phố Lạc Thuận, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tánh Linh, tỉnh Lâm Đồng)
Chủ sử dụng đất:	Tập đoàn công nghiệp – Viễn Thông Quân Đội

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

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến trục đường chính:	Giáp mặt đường 25 tháng 12
Đường dẫn vào tài sản:	Đường nhựa rộng khoảng 20m
Đơn giá nhà nước:	VT1 đường 25 tháng 12, đoạn từ cầu Suối Cát đến giáp ngã ba đường Thác Bà; đơn giá: 4.620.000 đồng/m^2
Tiện ích xung quanh tài sản	- Cách trung tâm y tế huyện Tánh Linh khoảng 100m - Cách chợ Lạc Tánh khoảng 1km

	- Cách trường Tiểu học Đức Thuận khoảng 800m
Diện tích:	194,0 m^2
Mặt tiền	8,0 m
Chiều sâu	25,0 m
Hướng tiếp giáp	Hướng Đông Nam giáp đường Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề Hướng Tây Bắc giáp thửa liền kề Hướng Đông Bắc giáp đường
Tọa độ	11.083667, 107.691222
Hiện trạng CTXD:	Đất trống

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).

Tại thời điểm thẩm định giá IVC đã khảo sát tài sản và thu thập thông tin so sánh tuy nhiên khu vực rất hạn chế thông tin về loại đất TMDV có thời hạn lâu dài dù IVC đã mở rộng thu thập thông tin giao dịch sang các khu vực xã, phường lân cận. Loại đất này ban đầu là đất ở do nhu cầu của chủ tài sản nên chuyển mục đích sang đất TMDV. Do vậy IVC đề xuất phương án xác định đơn giá đất TMDV = Đơn giá đất ở * (Đơn giá nhà nước đất TMDV/Đơn giá nhà nước đất ở)

Đối với phần diện tích 0,1 m2 trong ranh lộ giới, IVC đề xuất xác định giá trị căn cứ vào đơn giá nhà nước theo Nghị quyết 82/2025/NQ-HĐND về việc Ban hành quy định bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng ngày 30/12/2025.

Do khách hàng chưa cung cấp được thông tin quy hoạch nên IVC đề xuất ghi nhận theo giấy chứng nhận.

(Chi tiết xem tại PL kèm theo)

9. Kết quả thẩm định giá

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

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá (Đồng/m^2)	Giá trị thẩm định giá (Đồng)
1	**Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 109, khu phố Lạc Thuận,**			

	thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận (nay là xã Tánh Linh, tỉnh Lâm Đồng)			
a	Phần không thuộc quy hoạch	193,9	19.995.000	3.877.030.500
b	Phần thuộc quy hoạch	0,1	4.620.000	462.000
	Tổng			**3.877.492.500**
	Làm tròn			**3.877.000.000**
(Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm bảy mươi bảy triệu đồng)				

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	**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 017/2026/117 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 15, tờ bản đồ số 109, khu phố Lạc Thuận, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận	Thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận	Thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận	Thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận
I	**THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN**					
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		038 608 9094	0916 807 528	0983 674 426
2	Vị trí bất động sản	Mô tả vị trí tài sản, khoảng cách với các cơ quan hành chính, các điểm sinh hoạt, thương mại công cộng.	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường 25 tháng 12 - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 1km	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường 25 tháng 12 - Cách TSTĐ khoảng 100m - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 900m	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường Trường Chinh - Cách TSTĐ khoảng 1km - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 200m	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường 25 tháng 12 - Cách TSTĐ khoảng 250m - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 700m
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tình trạng giao dịch		Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đã giao dịch khoảng T6/2026
		Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường
		Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
		Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
		Mục đích sử dụng đất	TMDV	Đất ở	Đất ở	Đất ở
		Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Diện tích đất	194,0 m²	120,0 m²	127,3 m²	120,0 m²
		Diện tích đất TMDV	193,9 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²
		Diện tích đất ở	0,0 m²	120,0 m²	127,3 m²	120,0 m²
		Diện tích đất cây	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Diện tích đất nằm trong quy hoạch	0,1 m²	0,0 m²	0,0 m²	0,0 m²
		Độ rộng mặt tiền	8,00 m	6,00 m	6,70 m	6,00 m
		Kích thước chiều sâu toàn bộ thửa đất	25,00 m	20,00 m	19,00 m	20,00 m
		Kích thước chiều sâu phần đất ở (ước tính)	0,00 m	20,00 m	19,00 m	20,00 m
		Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)	25,00 m	0,00 m	0,00 m	0,00 m
		Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
		Số mặt thoáng	2 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt ngõ	1 mặt đường	1 mặt đường
5	CTXD	Hiện trạng	Đất trống	Đất trống	Nhà C4	Đất trống
		Số tầng			1	
		Diện tích xây dựng			125,0 m²	
		Đơn giá xây dựng(đồng/m2)			5.500.000	
		Nguyên Giá (đồng)			687.500.000	
		Chất lượng còn lại			70,00%	
		GT CTXD (đồng)			481.250.000	
6	Các yếu tố ảnh hưởng khác	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
		Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
7	Giá rao bán của tài sản (đồng)			**3.600.000.000**	**3.900.000.000**	**3.600.000.000**
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)			**3.420.000.000**	**3.710.000.000**	**3.420.000.000**
9	Giá trị QSD đất	Giá trị thửa đất		**3.420.000.000**	**3.228.750.000**	**3.420.000.000**
		Đơn giá nhà nước đất ở (đồng/m²)		**6.600.000**	**8.200.000**	**6.600.000**
		Đơn giá QSD đất ở (đồng/m²)		**28.500.000**	**25.363.315**	**28.500.000**
		Đơn giá nhà nước đất		**4.620.000**	**5.740.000**	**4.620.000**

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		TMDV (đồng/m²)				
		Tỷ lệ đất TMDV/đất ở		**0,70**	**0,70**	**0,70**
		Đơn giá đất TMDV ước tính (đồng/m²)		**19.950.000**	**17.754.321**	**19.950.000**
II	**NHẬN XÉT**					
1	**Các yếu tố liên quan đến giao dịch**					
1.1	Tính chất giao dịch		Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Tài sản không bị hạn chế quyền của người sử dụng đất. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**
1.2	Điều kiện thanh toán		Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Thanh toán 1 lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**
1.3	Tình trạng pháp lý		Có GCN QSDĐ	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Có GCNQSDĐ. Đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**
1.4	Mục đích sử dụng đất		Đất ở	Mục đích sử dụng đất là đất ở. **Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Mục đích sử dụng đất là đất ở. **Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Mục đích sử dụng đất là đất ở. **Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**
1.5	Thời hạn sử dụng đất		Lâu dài	Thời hạn sử dụng đất là lâu dài. **Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá**	Thời hạn sử dụng đất là lâu dài. **Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá**	Thời hạn sử dụng đất là lâu dài. **Như vậy tương đồng với TS thẩm định giá**
2	**Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất**					
2.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh		Tài sản nằm tiếp giáp	Tài sản nằm tiếp giáp	Tài sản nằm tiếp giáp	Tài sản nằm tiếp giáp

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		mặt đường 25 tháng 12, cách UBND xã Tánh Linh khoảng 1km.	mặt đường 25 tháng 12, cách UBND xã Tánh Linh khoảng 900m. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	mặt đường Trường Chinh, cách UBND xã Tánh Linh khoảng 200m. **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	mặt đường 25 tháng 12, cách UBND xã Tánh Linh khoảng 700m. **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**
2.2	Quy mô diện tích đất TMDV	193,9 m²	Diện tích đất TMDV 120 m2 **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Diện tích đất TMDV 127,3 m2 **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Diện tích đất TMDV 120 m2 **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**
2.3	Công trình trên đất	Đất trống	Tài sản hiện trạng đất trống **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Tài sản có nhà C4 nên thanh khoản kém hơn **Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Tài sản hiện trạng đất trống **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**
2.4	Độ rộng mặt tiền	8,00 m	Kích thước mặt tiền 6m **Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá**	Kích thước mặt tiền 6,7m **Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Kích thước mặt tiền 6m **Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá**
2.5	Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)	25,00 m	Chiều sâu ước tính của phần đất TMDV là 20m **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Chiều sâu ước tính của phần đất ở là 10m **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	Chiều sâu ước tính của phần đất TMDV là 20m **Như vậy, lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng thửa đất vuông vức. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Hình dáng thửa đất vuông vức. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**	Hình dáng thửa đất vuông vức. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá**
2.7	Số mặt thoáng	1 mặt tiền tiếp giáp đường 25 tháng 12, 1	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường 25 tháng 12, 1	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường Trường Chinh.	Có 1 mặt tiền tiếp giáp đường 25 tháng 12.

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		mặt tiếp giáp đường nhựa	mặt tiếp giáp đường ngõ **Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	**Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**	**Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá**
3	**Các yếu tố ảnh hưởng khác**				
3.1	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.**	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.**	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông tốt. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.**
3.2	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Cảnh quan môi trường tốt	Cảnh quan môi trường tốt. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.**	Cảnh quan môi trường tốt. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.**	Cảnh quan môi trường tốt. **Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá.**

*** 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)**		**3.420.000.000**	**3.228.750.000**	**3.420.000.000**
B	**Đơn Giá đất TMDV quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m²)**		**19.950.000**	**17.754.321**	**19.950.000**
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		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		19.950.000	17.754.321	19.950.000
II	**Điều kiện thanh toán**	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		19.950.000	17.754.321	19.950.000
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/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		19.950.000	17.754.321	19.950.000
IV	**Mục đích sử dụng đất**	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		19.950.000	17.754.321	19.950.000
V	**Thời hạn sử dụng đất**	Lâu dài	Có thời hạn	Có thời hạn	Có thời hạn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,00%	11,00%	11,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		2.194.500	1.952.975	2.194.500
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		22.144.500	19.707.296	22.144.500
C2	**Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất**				
I	**Vị trí, lợi thế kinh doanh**	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường 25 tháng 12 - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 1km	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường 25 tháng 12 - Cách TSTĐ khoảng 100m - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 900m	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường Trường Chinh - Cách TSTĐ khoảng 1km - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 200m	Thửa đất tại thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận - Nằm tại mặt đường 25 tháng 12 - Cách TSTĐ khoảng 250m - Cách UBND xã Tánh Linh khoảng 700m
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-9,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	-1.773.657	-442.890
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		22.144.500	17.933.639	21.701.610
II	**Quy mô diện tích đất TMDV**	193,9 m²	120,0 m²	127,3 m²	120,0 m²

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	105%	104%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-4,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.107.225	-788.292	-1.107.225
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		21.037.275	17.145.347	20.594.385
III	**Công trình trên đất**	Đất trống	Đất trống	Nhà C4	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	197.073	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		21.037.275	17.342.420	20.594.385
IV	**Độ rộng mặt tiền**	8,00 m	6,00 m	6,70 m	6,00 m
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	1,00%	2,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		442.890	197.073	442.890
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		21.480.165	17.539.493	21.037.275
V	**Kích thước chiều sâu phần đất TMDV (ước tính)**	25,00 m	20,00 m	19,00 m	20,00 m
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-442.890	-394.146	-442.890
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		21.037.275	17.145.347	20.594.385
VI	**Hình dáng thửa đất**	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		21.037.275	17.145.347	20.594.385
VII	**Số mặt thoáng**	2 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt ngõ	1 mặt đường	1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	95%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	11,00%	11,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		1.107.225	2.167.803	2.435.895
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		22.144.500	19.313.150	23.030.280
C3	**Các yếu tố ảnh hưởng khác**				
I	**Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông**	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		22.144.500	19.313.150	23.030.280
II	**Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự**	Khu dân cư	Khu dân cư	Khu dân cư	Khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)		22.144.500	19.313.150	23.030.280
D	**Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)**		**22.144.500**	**19.313.150**	**23.030.280**
I	*Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)*		**21.500.000**		
II	*Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn*		3,00%	-10,17%	7,12%
E	**Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B**				
I	*Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m²)*		5.294.730	7.471.019	7.066.290
II	*Tổng số lần điều chỉnh*		4	7	6
III	*Biên độ điều chỉnh.*		2% - 11%	1% - 11%	2% - 11%
IV	*Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m²)*		2.194.500	1.558.829	3.080.280
F	**Mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m²)**		**21.500.000**		

Nhận thấy *Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: 3,00%; -10,17% và 7,12% đều nhỏ hơn 15%. Mức độ đáng tin cậy giữa các thông tin của tài sản so sánh 1,2,3 là tương đương nhau. Do vậy IVC Việt Nam đề xuất lấy mức giá chỉ dẫn (giá trị trung bình của 03 tài sản so sánh thu thập được) làm đơn giá của tài sản thẩm định.*

Tại thời điểm thẩm định giá, thị trường bất động sản ghi nhận xu hướng giao dịch chậm lại do ảnh hưởng của mặt bằng lãi suất, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và sự gia tăng nguồn cung tại một số phân khúc. Mặc dù mặt bằng giá chào bán chưa giảm mạnh, tuy nhiên thanh khoản thị trường có dấu hiệu suy giảm và quá trình giao dịch kéo dài hơn so với giai đoạn trước. Với mục đích thẩm định giá là xác định giá sàn của bất động sản để bán đấu giá tài sản công và động thái thị trường bất động sản tại Việt Nam nói chung và khu vực Tánh Linh, Lâm Đồng nói riêng, IVC đề xuất giảm 7% đơn giá. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: 21.500.000(1-7%) =* **19.995.000** *đồng/m2*

PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH
(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/117 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

Tổng quan tài sản

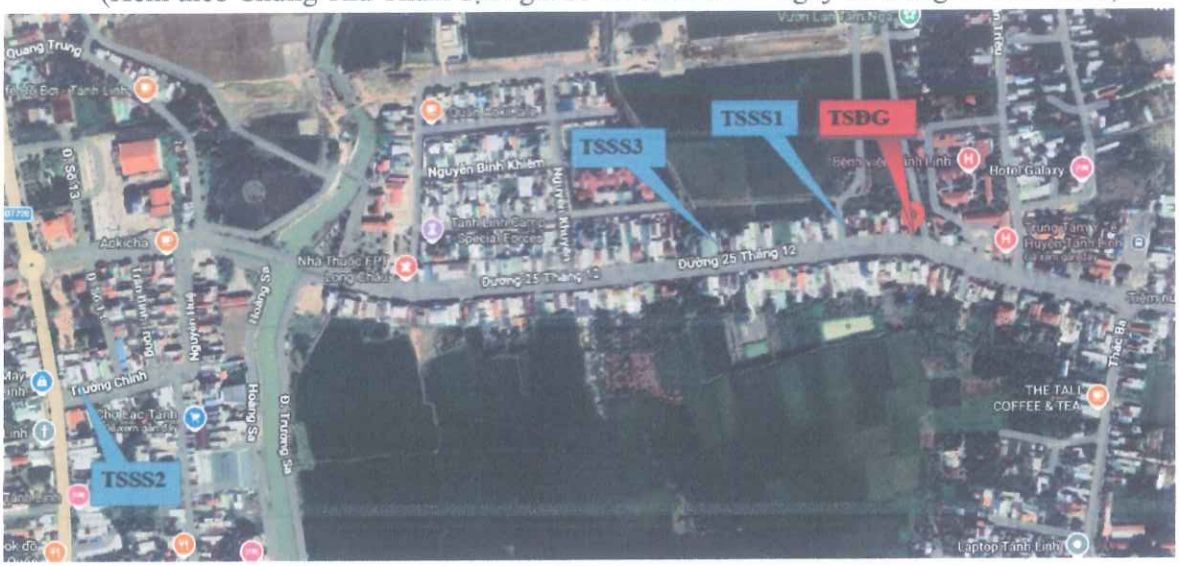
Tổng quan tài sản

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 017/2026/117 ngày 08 tháng 07 năm 2026)



Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

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.

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 CÔNG NGHIỆP - VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100109106 đăng ký lần đầu ngày 13/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 25/01/2018.

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

CN 521036

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

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **15** ; Tờ bản đồ số: **109**

b) Địa chỉ: khu phố Lạc Thuận, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

c) Diện tích: 194.0 m^2. (bằng chữ: Một trăm chín mươi bốn phẩy không mét vuông);

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;

đ) Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ;

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài;

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Nhà ở: -/-

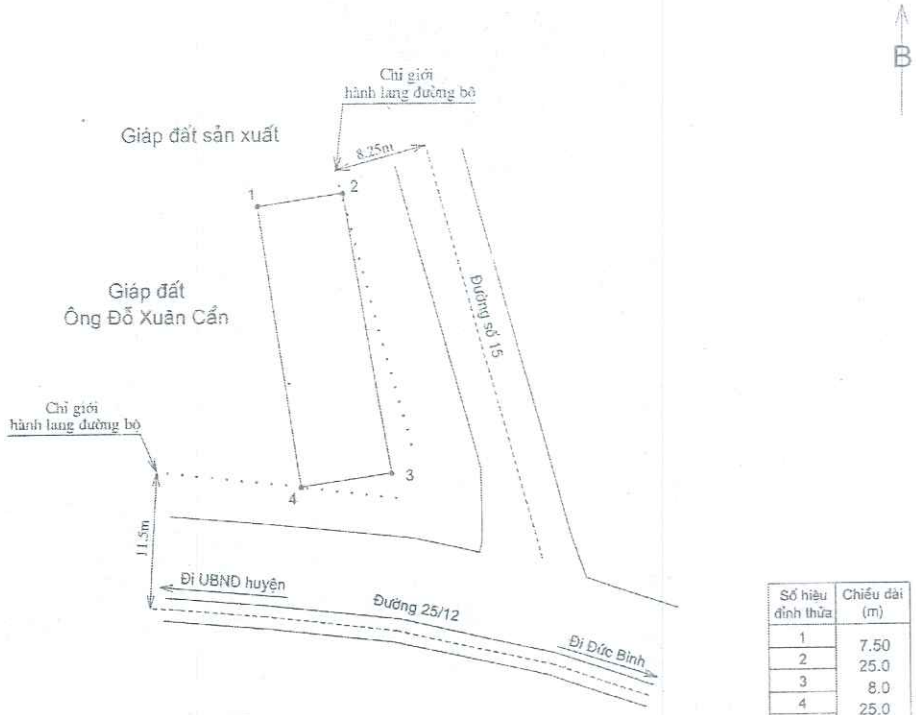
3. Công trình xây dựng khác:

4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú: Thửa đất có 0.1 m^2 đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ.

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



Số hiệu đỉnh thửa	Chiều dài (m)
1	7.50
2	25.0
3	8.0
4	25.0
1	

Bình Thuận, ngày 24 tháng 5 năm 2018

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH BÌNH THUẬN

TUQ.GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH BÌNH THUẬN

Phạm Văn Quân

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

Số vào sổ cấp GCN: CT 14034