

Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất
số 31, tờ bản đồ số 29 địa chỉ tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện
Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)
(Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026)

Hà Nội, 2026

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ IVC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 017/2026/19-HAM ĐỊNH GIÁ

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026



CHỨNG THU 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/DT.VAM-IVC/2026/HDTV_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 017/2026/119 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/119 ngày 08 tháng 07 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

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

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

017/TBG

doanh dịch vụ thẩm định giá:

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 31, tờ bản đồ số 29 địa chỉ tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)

- 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:

Tên 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: **6.522.000.000 đồng**

(Bảng chữ: Sáu tỷ, năm trăm hai mươi hai triệu đồng)

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

9. Các điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá

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

10. Thời hạn của kết quả thẩm định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá 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

- 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

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII13.727

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. 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. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá	7
9. Những lưu ý	7
10. Những điều khoản loại trừ.....	7
11. 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: 017/2026/119

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/119 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

017/TĐG

doanh dịch vụ thẩm định giá:

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 – VIÊN 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

Tại sao thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 địa chỉ
tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa
(nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)

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 15/2025/NQ-HĐND quy định về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

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 838168 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp ngày 27/01/2016;
- Công văn số 686/UBND-KT ngày 13/3/2026 do UBND xã Vạn Ninh cung cấp thông tin quy hoạch (lần 2) về QH sử dụng đất và QH xây dựng khu đất Viettel tại tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa);
- 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 Khánh Hòa

Sự sôi động này cho thấy tín hiệu phục hồi tích cực của thị trường, đồng thời mở ra thêm nhiều lựa chọn cho nhà đầu tư và người dân có nhu cầu an cư, kinh doanh du lịch, dịch vụ.

Mới đây, Dự án Tò hợp căn hộ du lịch, khu thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư cao tầng An Viên tại Khu đô thị An Viên (phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa) được khởi công. Dự án này được triển khai trên khu đất rộng khoảng 5.600 m²; gồm 28 tầng nổi; 2 tầng hầm và 1 tầng kỹ thuật mái với gần 800 căn hộ.

Chủ đầu tư sẽ tập trung nguồn lực để triển khai dự án đúng tiến độ, bảo đảm các tiêu chuẩn về chất lượng xây dựng, kỹ thuật, an toàn lao động và vận hành công trình.

Song song với các dự án thương mại, tỉnh Khánh Hòa cũng đang đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội. Đến tháng 4/2026, tỉnh có 13 dự án nhà ở xã hội với tổng diện tích hơn 113,6 ha, quy mô khoảng 20.374 căn hộ, tổng mức đầu tư hơn 25.376 tỷ đồng. Trong số này, có 6 dự án đã khởi công và đang triển khai xây dựng; 5 dự án đang hoàn tất thủ tục để khởi công trong năm 2026 cùng 2 dự án nhà ở dành cho lực lượng vũ trang.

Dự kiến trong năm 2026, Khánh Hòa sẽ hoàn thành khoảng 4.442 căn hộ nhà ở xã hội, vượt chỉ tiêu 3.200 căn được Chính phủ giao, hướng tới mục tiêu hoàn thành 10.088 căn trong giai đoạn 2025-2030.

Theo Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa, thị trường bất động sản Khánh Hòa hiện duy trì ổn định và đang có xu hướng phát triển theo hướng minh bạch, bền vững hơn. Việc đồng thời thúc đẩy các dự án thương mại, du lịch và nhà ở xã hội được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện hạ tầng đô thị, nâng cao chất lượng sống của người dân và tạo thêm động lực tăng trưởng kinh tế - xã hội cho địa phương trong thời gian tới.

Thông kê trong quý I/2026, Khánh Hòa ghi nhận khoảng 16.650 giao dịch liên quan đến bất động sản với tổng giá trị hơn 20.639 tỷ đồng. Các giao dịch chủ yếu tập trung vào phân khúc nhà ở và đất ở phục vụ nhu cầu thực của người dân.

https://bnews.vn/bat-dong-san-khanh-hoa-tang-nhiet-nguon-cung-moi-lien-tuc-ra-thi-truong/421831.html?utm_source=link.gov.vn#source=link.gov.vn

Trích từ Bnews

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

3.1. Thông tin theo GCN

Đặc điểm	Thông tin
Giấy chứng nhận số:	CA 838168
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa
Ngày cấp:	27/01/2016
Thửa đất số: 31	Tờ bản đồ số: 29
Tổng diện tích:	352,6 m ²
Diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông:	2,1m ²
Loại đất:	Đất thương mại dịch vụ
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)
Chủ sở hữu	Tập đoàn Viễn thông Quân đội

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

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến trục đường Hùng Vương (QL1A)	Mặt đường Hùng Vương (QL1A)
Đường dẫn vào tài sản:	Đường rộng khoảng 22m
Đơn giá theo bảng giá đất	VT1: Đường Hùng Vương, Ngã 5 đến đường Trần Hưng Đạo : 11.325.600 đồng/m ²
Khả năng tiếp cận:	Hệ thống đường rộng rãi, kết nối với các tuyến đường lớn trong khu vực.
Tiện ích xung quanh tài sản	Được quy hoạch hệ thống tiện ích đa dạng bao gồm:

	- Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 50m - Cách UBND xã Vạn Ninh khoảng 150m - Cách ngã vòng xuyên ngã 5 khoảng 850m - Cách bến xe Vạn Giã khoảng 1,4km
Diện tích:	352,6 m ²
Diện tích quy hoạch giao thông:	2,1 m ²
Mặt tiền	10,11 m
Chiều sâu	34,80 m
Hướng tiếp giáp	- Hướng Tây Bắc giáp đường Hùng Vương - Hướng Tây Nam giáp thửa liền kề - Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề - Hướng Đông Nam giáp thửa liền kề
Tọa độ	12°41'34.7"N 109°13'19.9"E
Hiện trạng CTXD:	Theo hiện trạng khảo sát: Nhà cấp 4, bê tông cốt thép, mái tôn, cũ, hiện không sử dụng.

Do khách hàng không có nhu cầu xác định giá trị CTXD. Vì vậy, IVC chỉ xác định giá trị quyền sử dụng đất.

3.3. 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 06/2026 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 31, tờ bản đồ số 29 địa chỉ tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)	350,5	18.540.000	6.498.270.000
2	Đất thuộc quy hoạch giao thông	2,1	11.325.600	23.783.760
Tổng				6.522.053.760
Làm tròn				6.522.000.000

- Thông tin diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 838168 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Khánh Hòa cấp ngày 27/01/2016

- Theo Nghị quyết 15/2025/NQ-HĐND quy định về bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa : VT1 Đường Hùng Vương, Ngã 5 đến đường Trần Hưng Đạo : 11.325.600 đồng/m²

8. 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.

9. Những lưu ý

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

10. Những điều khoản loại trừ

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Hợp đồng, Chứng thư và Báo cáo. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản thẩm định giá cho Thẩm định viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- IVC không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu thẩm định giá khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Giá trị thẩm định nêu trên chỉ được xác nhận khi tài sản không có tranh chấp và thuộc quyền sở hữu duy nhất của chủ tài sản;
- Giá trị tài sản thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận khi các bên tham gia giao dịch hoàn thành các nghĩa vụ về pháp lý, tài chính đối với Nhà nước cũng như các bên liên quan bao gồm (nhưng không hạn chế): các khoản thuế phải nộp, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng v.v...;
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam (IVC) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của IVC hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho IVC trong quá trình định giá tài sản.
- IVC đã gửi các bản dự thảo chứng thư cho khách hàng chứng thư đọc, xem xét, cần 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 tái 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 tái cả các bên liên quan đều đã thống nhất sử dụng chứng thư này với tái cả nội dung đã được trình bày trong chứng thư. Trường hợp, khách hàng không gửi cho tái 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 chứng thư 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 tái cả các vấn đề nêu trên. Kính đề nghị khách hàng lưu ý, cân nhắc khuyến cáo này.*

11. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Phương pháp so sánh chủ yếu dựa vào các dữ liệu mang tính lịch sử, vì vậy để 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, số ô, số thửa, tờ bản đồ...

12. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục hồ sơ pháp lý;

- Phụ lục tính toán;
- Phụ lục ảnh;

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ



Lê Nhật Huy

THẨM ĐỊNH VIÊN

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Võ Đình Chi

Số thẻ thẩm định viên về giá: VIII 13.727

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 017/2026/119 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 31, tờ bản đồ số 29 mặt đường Hùng Vương, tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)	Thửa đất thuộc mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)	Thửa đất thuộc mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)	Thửa đất thuộc mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa)
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN					
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		0899.39.89.29- BẮC VÂN PHONG LAND	0988616278	0935907246- Chị Hậu
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 số 31, tờ bản đồ số 29, tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Đối diện trường THPT Huỳnh Thúc Kháng	Thửa đất thuộc mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 30m	Thửa đất thuộc mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 1,3km - View sông Hiền Lương	Thửa đất thuộc mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 1,1km - Cách vòng xuyên ngã 5 khoảng 200m

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Các yếu tố liên quan đến giao dịch	Tình trạng giao dịch		Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
		Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường
		Điều kiện thanh toán	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần
		Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
		Mục đích sử dụng đất	TMDV	ODT	ODT	ODT
		Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Diện tích đất	352,6 m ²	159,0 m ²	177,1 m ²	170,0 m ²
		Diện tích đất ở	0,0 m ²	159,0 m ²	177,1 m ²	170,0 m ²
		Diện tích đất TMDV	350,5 m ²			
		Diện tích đất nằm trong quy hoạch	2,1 m ²			
		Độ rộng mặt tiền	10,11 m	4,00 m	10,00 m	4,95 m
		Kích thước chiều sâu	34,80 m	39,75 m	17,71 m	34,34 m
		Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Tương đối vuông vức
		Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt sau	1 mặt Hùng Vương, 1 mặt đường 5m	1 mặt đường
5	CTXD	Hiện trạng	Đất trống	Nhà cấp 4	Đất trống	Đất trống
		Số tầng		1		
		Diện tích xây dựng		66,0 m ²		
		Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)		5.500.000		
		Nguyên Giá (đồng)		363.000.000		
		Chất lượng còn lại		80,00%		
		Giá trị CTXD (đồng)		290.400.000		
6		Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các yếu tố ảnh hưởng khác	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
7	Giá rao bán của tài sản			3.950.000.000	5.000.000.000	4.000.000.000
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)			3.750.000.000	4.750.000.000	3.800.000.000
9	Giá trị QSD đất	Giá trị thửa đất (đồng)		3.459.600.000	4.750.000.000	3.800.000.000
		Đơn giá QSD đất ở (đồng/m²)		21.758.491	26.821.005	22.352.941
		Tỷ lệ TMDV/Đất ở theo bảng giá nhà nước		0,8	0,8	0,8
		Đơn giá đất quy đổi từ đất ở sang đất TMDV (đồng/m2)		17.406.792	21.456.804	17.882.353
II	NHẬN XÉT					
1	Các yếu tố liên quan đến giao dịch					
1.1	Tính chất giao dịch		Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Giao dịch bình thường Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Giao dịch bình thường Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.2	Điều kiện thanh toán		Thanh toán 1 lần	Thanh toán 1 lần Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Thanh toán 1 lần Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Thanh toán 1 lần Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.3	Tình trạng pháp lý		Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCN QSDĐ Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Có GCN QSDĐ Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.4	Mục đích sử dụng đất		TMDV	TMDV Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	TMDV Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	TMDV Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Có thời hạn Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Có thời hạn Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Có thời hạn Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
2.1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Đối diện nhà dân	Đối diện nhà dân Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mặt nhìn sông Nhu vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Đối diện nhà dân, cách vòng xuyên ngã 5 khoảng 200m Nhu vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất TMDV	Diện tích 350,5m ²	Diện tích 159m ² Nhu vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 177,1m ² Nhu vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 170m ² Nhu vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 22m	Đường rộng khoảng 22m, Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 22m, Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 22m, Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	10,11m	Mặt tiền 4m Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mặt tiền 10m Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mặt tiền 4,95m Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2.5	Kích thước chiều sâu đất TMDV	34,80 m	Chiều sâu khoảng 39,75m N như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu khoảng 17,71m N như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu khoảng 34,34m N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng tương đối vuông vức N như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng tương đối vuông vức N như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.7	Công trình trên đất	Nhà cấp 4	Nhà cấp 4, N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống, khả năng thanh khoản tốt hơn N như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Đất trống, khả năng thanh khoản tốt hơn N như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.8	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt sau N như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	1 mặt đường, 1 mặt ngõ N như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	1 mặt đường N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
3.1	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3.2	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Dân cư đông đúc	Dân cư đông đúc N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Dân cư đông đúc N như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Dân cư đông đúc N 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) (đồng)		3.459.600.000	4.750.000.000	3.800.000.000
B	Đơn Giá đất TMDV quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m²)		17.406.792	21.456.804	17.882.353
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
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		17.406.792	21.456.804	17.882.353
II	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
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		17.406.792	21.456.804	17.882.353
III	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
	<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
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		17.406.792	21.456.804	17.882.353
IV	Mục đích sử dụng đất	TMDV	TMDV	TMDV	TMDV
	<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
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		17.406.792	21.456.804	17.882.353
V	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Có thời hạn	Có thời hạn	Có thời hạn

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,00%	11,00%	11,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.914.747	2.360.248	1.967.059
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		19.321.539	23.817.052	19.849.412
C2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất số 31, tờ bản đồ số 29 tại tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Đối diện trường THPT Huỳnh Thúc Kháng	Thửa đất tại mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 30m	Thửa đất tại mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 1,3km - View sông Hiền Lương	Thửa đất tại mặt đường Hùng Vương, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa) - Nằm tại mặt đường Hùng Vương - Cách trường THPT Huỳnh Thúc Kháng khoảng 1,1km - Cách vòng xuyến ngã 5 khoảng 200m
	Tỷ lệ	100%	100%	103%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-3,00%	-5,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-714.512	-992.471
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		19.321.539	23.102.540	18.856.941
	Quy mô diện tích đất TMDV	352,6 m ²	159,0 m ²	177,1 m ²	170,0 m ²
II	Tỷ lệ	100%	110%	109%	109%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,00%	-8,00%	-8,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.738.939	-1.905.364	-1.587.953
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		17.582.600	21.197.176	17.268.988

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
III	Đường trước mặt tài sản	Đường Hùng Vương, rộng khoảng 22m	Đường Hùng Vương, rộng khoảng 22m	Đường Hùng Vương, rộng khoảng 22m	Đường Hùng Vương, rộng khoảng 22m
	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)		17.582.600	21.197.176	17.268.988
IV	Độ rộng mặt tiền	10,11 m	4,00 m	10,00 m	4,95 m
	Tỷ lệ	100%	94%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.352.508	0	992.471
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		18.935.108	21.197.176	18.261.459
V	Kích thước chiều sâu đất TMDV	34,80 m	39,75 m	17,71 m	34,34 m
	Tỷ lệ	100%	98%	106%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	-6,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		386.431	-1.429.023	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		19.321.539	19.768.153	18.261.459
VI	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Tương đối vuông vức	Vuông vức	Tương đối vuông vức
	Tỷ lệ	100%	97%	100%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3%	0%	3%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		579.646	0	595.482
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		19.901.185	19.768.153	18.856.941
VII	Công trình trên đất	Đất trống	Nhà cấp 4	Đất trống	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	99%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		193.215	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		20.094.400	19.768.153	18.856.941
VIII	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường, 1 mặt sau	1 mặt Hùng Vương, 1 mặt đường 5m	1 mặt đường

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	105%	110%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-9,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-966.077	-2.143.535	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		19.128.323	17.624.618	18.856.941
C3	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
	Cơ sở hạ tầng kỹ thuật, giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		19.128.323	17.624.618	18.856.941
	Cảnh quan môi trường, an ninh trật tự	Dân cư đông đúc	Dân cư đông đúc	Dân cư đông đúc	Dân cư đông đúc
	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)		19.128.323	17.624.618	18.856.941
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		19.128.323	17.624.618	18.856.941
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		18.540.000		
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		3,17%	-4,94%	1,71%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m²)		7.131.563	8.552.682	6.135.436
II	Tổng số lần điều chỉnh		6	6	5
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 11%	3% - 11%	3% - 11%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m²)		1.721.531	-3.832.186	974.588
E	Mức giá cho tài sản thẩm định		18.540.000		

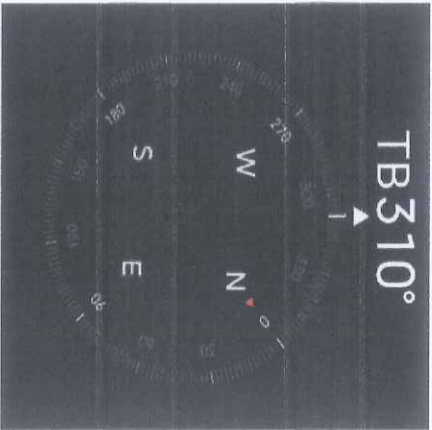
Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: 3,17%; -4,94% và 1,71% đều nhỏ hơn 15%. Mức độ đáng tin cậy giữa các thông tin của tài sản so sánh 1,2,3 là tương đương nhau. Do vậy IVC Việt Nam đề xuất lấy mức giá chỉ dẫn (giá trị trung bình của 03 tài sản so sánh thu thập được) làm đơn giá của tài sản thẩm định. Vậy đơn giá của tài sản thẩm định là: 18.540.000 đồng/m²

Tại thời điểm thẩm định giá, thị trường bất động sản ghi nhận xu hướng giao dịch chậm lại do ảnh hưởng của mặt bằng lãi suất, tâm lý thận trọng của nhà đầu tư và sự gia tăng nguồn cung tại một số phân khúc. Mặc dù mặt bằng giá chào bán chưa giảm mạnh, tuy nhiên thanh khoản thị trường có dấu hiệu suy giảm và quá trình giao dịch kéo dài hơn so với giai đoạn trước. Với mục đích thẩm định giá là xác định giá sàn của BĐS để bán đấu giá tài sản công và động thái thị trường BĐS tại Việt Nam nói chung và khu vực xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa nói riêng. Tuy nhiên, tài sản nằm tại vị trí trung tâm thị trấn có đơn giá đất cao nhất tại quốc lộ 1A khu vực xã Vạn Ninh và các khu vực lân cận nên IVC đề xuất không điều chỉnh yếu tố thanh khoản thị trường



PHỤ LỤC 02
ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/119 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

 15.1119.5.2026.10.32.36 12.69305765N 109.22207354E 449 Phường Vương Văn Ninh, Khánh Hòa, Việt Nam	 TB310°
Tổng quan tài sản	Hướng tài sản
 15.1119.5.2026.10.32.41 12.69307281N 109.22205922E 449 Phường Vương Văn Ninh, Khánh Hòa, Việt Nam	 15.1119.5.2026.10.26.41 12.69283485N 109.22217965E 449 Phường Vương Văn Ninh, Khánh Hòa, Việt Nam
Đường trước mặt tài sản	Tổng quan tài sản
 15.1119.5.2026.10.26.05 12.69231761N 109.22217941E 449 Phường Vương Văn Ninh, Khánh Hòa, Việt Nam	 15.1119.5.2026.10.26.14 12.69283485N 109.22217965E 449 Phường Vương Văn Ninh, Khánh Hòa, Việt Nam
Tổng quan tài sản	Tổng quan tài sản

PHỤ LỤC 03
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/119 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

1. Sơ đồ vị trí tài sản thẩm định



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

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.



5 622 489 150 072 17

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tập đoàn Viễn thông Quân đội

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên số 0100109106, đăng ký lần đầu ngày 13/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 08/5/2014 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 01 đường Trần Hữu Dục, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

CA 838168

Scanned by CamScanner

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

1. Thừa đất:

- a) Thừa đất số: 31, tờ bản đồ số: 29
 b) Địa chỉ: Tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hoà
 c) Diện tích: 352,6m², (bằng chữ: Ba trăm năm mươi hai phẩy sáu mét vuông)
 d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
 g) 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: -/-

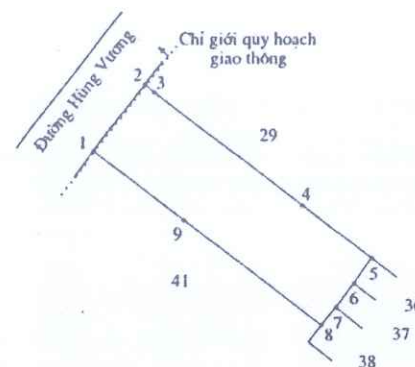
4. Rừng sản xuất là rừng trồng: -/-

5. Cây lâu năm: -/-

6. Ghi chú:

Thừa đất có 2,1m² thuộc quy hoạch giao thông

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



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ VÀ KHOẢNG CÁCH
(Hệ tọa độ VN-2000)

Số hiệu góc thửa	X	Y	S (m)
1	1403909,88	605377,46	
2	1403917,86	605383,66	10,11
3	1403916,96	605384,81	1,46
4	1403903,41	605402,91	22,61
5	1403897,04	605411,33	10,56
6	1403893,97	605409,18	3,75
7	1403891,09	605407,07	3,57
8	1403888,93	605405,31	2,79
9	1403901,54	605388,47	21,04
1	1403909,88	605377,46	13,81

Khánh Hòa, ngày 27 tháng 01 năm 2016
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG KHÁNH HÒA



Võ Tuấn Thái

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
Đăng ký chuyển mục đích sử dụng từ đất ở tại đô thị thành đất thương mại, dịch vụ, diện tích 350,5m ² theo hồ sơ số 007217.CM.001/.	Ngày 07/9/2016 GIÁM ĐỐC NGUYỄN VĂN PHÚC

Số vào sổ cấp GCN: CT_10124

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ VẠN NINH**

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

Số: 686 /UBND-KT

Vạn Ninh, ngày 13 tháng 3 năm 2026

V/v cung cấp thông tin Quy
hoạch đổi với thửa đất số 31, tờ
bản đồ 29, xã Vạn Ninh

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

UBND xã Vạn Ninh nhận được Công văn số 2203/CNV.TQĐ-VAM ngày 04/3/2026 của Tập đoàn Công nghiệp – Viễn thông Quân đội về việc đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch (lần 2) về QH sử dụng đất và QH xây dựng khu đất Viettel tại tổ dân phố số 9, thị trấn Vạn Giã, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa (nay là xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa).

Qua rà soát, UBND xã Vạn Ninh thông tin như sau:

- Theo Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Vạn Ninh: Toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất Thương mại dịch vụ.

- Theo Quyết định số 298/QĐ-TT ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050: Toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất ở Đô thị.

- Theo Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 20/01/2026 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu đô thị Vạn Giã và vùng phụ cận (Phân khu 11): Toàn bộ thửa đất thuộc Quy hoạch đất ở hỗn hợp.

UBND xã Vạn Ninh thông tin đề đơn vị được biết và thực hiện.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên (VBDT);
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT, KT (TN).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Sơn

