

Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá trị Quyền sử dụng đất tại thửa
đất số 183, thửa đất số 184, thửa đất số 185 tờ bản đồ số 11 tại khối
1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã
Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)

(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: 017/2026/121

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Kính gửi: CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN
CÔNG NGHIỆP – VIỆN THÔNG QUÂN ĐỘI**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 48-0426/ĐT.VAM-IVC/2026/HĐTV_SXKD ngày 23/04/2026 giữa Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam và Công ty Quản lý tài sản Viettel – Chi nhánh tập đoàn Công Nghiệp – Viện thông Quân Đội;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 017/2026/121 ngày 08 tháng 07 năm 2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/121 ngày 08 tháng 07 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng

**CÔNG TY QUẢN LÝ TÀI SẢN VIETTEL – CHI NHÁNH
TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP – VIỆN THÔNG QUÂN ĐỘI**

Địa chỉ:

Tầng 2, Tháp A, Tòa nhà The Light, Đường Tố Hữu, phường Đại
Mỗ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện:

Ông Vũ Tiến Duy

Chức vụ

Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 7763/GUQ-CNVTD ngày 05/7/2025 của Tổng giám đốc Tập đoàn Công nghiệp – Viện Thông Quân đội)

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/TDG

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 183, thửa đất số 184, thửa đất số 185 tờ bản đồ số 11 địa chỉ khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
- Loại tài sản: Bất động sản.
- Pháp lý tài sản: Chi tiết tại báo cáo kèm theo
- Đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản: Chi tiết tại báo cáo kèm theo
- 4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05/2026
- 5. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị thị trường của tài sản thẩm định để làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá.

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

Giá trị thị trường

7. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận thị trường. Phương pháp so sánh.

8. Kết quả thẩm định giá:

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

Tổng giá trị tài sản thẩm định là: **16.286.000.000 đồng**

(Bằng chữ: Mười sáu tỷ, hai trăm tám mươi sáu 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

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

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

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

THẨM ĐỊNH VIÊN

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. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.....	8
4. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.....	8
5. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá	8
6. Kết quả thẩm định giá.....	8
7. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá	8
8. Những điều khoản loại trừ.....	9
9. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá	10
10. Các phụ lục kèm theo	10

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ
IVC VIỆT NAM

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

Số: 017/2026/121

Hà Nội, ngày 08 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 017/2026/121 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 – VIỆN THÔNG QUÂN ĐỘI
Tầng 2, Tháp A, Tòa nhà The Light, Đường Tố Hữu, phường Đại
Mỗ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ:

Ông Vũ Tiến Duy

Người đại diện pháp luật

Chức vụ:

Giám đốc

Tài sản thẩm định giá:

Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 183, thửa đất số 184, thửa
đất số 185 tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh
Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)

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 số 35/2025/NQ-HĐND ban hành quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày 12/12/2025;

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 CC 387506 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Nghệ An cấp ngày 24/12/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 387507 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Nghệ An cấp ngày 24/12/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 387584 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Nghệ An cấp ngày 24/12/2015;
- Công văn số 2139/UBND-TNMT ngày 03/10/2022 do UBND huyện Quỳnh Lưu phúc đáp công văn số 5164/CNVTQĐ-VAM ngày 27/09/2022 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 BDS Nghệ An

Triển vọng thị trường bất động sản Nghệ An

Một trong những động lực quan trọng thúc đẩy thị trường bất động sản Nghệ An là sự hoàn thiện và mở rộng mạnh mẽ của hệ thống hạ tầng giao thông trong tỉnh và các khu vực đô thị, ven đô. Các tuyến trục chiến lược như đường ven biển, Quốc lộ 7, Quốc lộ 48, cao tốc Bắc - Nam đoạn qua Nghệ An, Đại lộ Vinh - Cửa Lò cùng với các thông tin quy hoạch mới, tạo ra những cú hích rõ nét cho không gian đô thị.

Thị trường nhà ở thương mại tại Nghệ An đã ghi nhận những tín hiệu phục hồi khá rõ nét từ cuối năm 2024 và tăng tốc vào cuối năm 2025.

Theo số liệu thống kê từ Sở Xây dựng, tổng hợp đến tháng 1/2026, Nghệ An có 206 dự án nhà ở, khu đô thị với tổng diện tích đất khoảng 2.968 ha (trong đó, có khoảng 53 dự án đã cơ bản hoàn thành; 153 dự án đang triển khai). Các dự án đã và đang xây dựng sẽ cung cấp trên 105.074 nhà ở (trong đó, khoảng 46.817 nhà ở thấp tầng, 35.377 căn hộ chung cư thương mại và 22.800 căn hộ nhà ở xã hội) phục vụ nhu cầu cho người dân trên địa bàn tỉnh, với tổng khoảng hơn 25 triệu m² sàn nhà ở. Trong đó, khoảng 22,57 triệu m² sàn nhà ở thương mại và khoảng 2,43 triệu m² sàn nhà ở xã hội.

Thực tế triển khai cho thấy, những năm gần đây, thị trường nhà ở thương mại tại Nghệ An đã có sự chuyển dịch rõ rệt từ mô hình phân lô bán nền sang phát triển các khu đô thị được quy hoạch đồng bộ, bài bản. Các dự án ngày càng chú trọng quy hoạch tổng thể, mật độ xây dựng hợp lý, không gian cây xanh, hệ thống tiện ích, hạ tầng xã hội đi kèm và khả năng kết nối với hạ tầng chung. Đây được xem là bước chuyển quan trọng, phản ánh sự trưởng thành của thị trường cũng như sự thay đổi trong nhu cầu đầu tư.

<https://baonghean.vn/trien-vong-thi-truong-bat-dong-san-nghe-an-10323479.html>

Trích từ Báo Nghệ An

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

3.1. Thông tin theo GCN CC387506

Đặc điểm	Thông tin
Giấy chứng nhận số:	CC387506
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường Nghệ An
Ngày cấp:	24/12/2015
Thửa đất số: 184	Tờ bản đồ số: 11
Tổng diện tích:	126,5 m ²
Loại đất:	Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Khoái 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
Chủ sở hữu:	Tập đoàn Viễn thông Quân đội

3.2. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của bất động sản GCN CC387506

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến đường QL1A	Mặt đường QL1A
Đường dẫn vào tài sản:	Đường rộng khoảng 22m
Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ban hành quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày 12/12/2025	Đường Quốc Lộ 1A từ Bưu điện huyện Quỳnh Lưu (từ thửa số 183, tờ bản đồ số 36 và thửa 391, tờ bản đồ số 35) đến Cầu Giát (bắc qua sông Thái) (đến thửa số 129, tờ bản đồ số 37 và thửa số 4, tờ bản đồ số 40): 35.000.000 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 ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m - Cách chợ Giát khoảng 800m - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km
Diện tích:	126,5 m ²
Mặt tiền	5,5 m

Chiều sâu	23 m
Hướng tiếp giáp	- Hướng Tây Bắc giáp đường QL1A - Hướng Tây Nam giáp thửa liên kề - Hướng Đông Bắc giáp thửa liên kề - Hướng Đông Nam giáp thửa liên kề
Tọa độ	19°08'52.6"N 105°37'54.3"E
Hiện trạng CTXD:	Theo hiện trạng khảo sát: Kết cấu: nhà cấp 4, mái tôn được xây, sửa trên nền và tường từ công trình xây dựng cũ trên 3 thửa đất liên kề số 183,184,185 tờ bản đồ số 11.

3.3. Thông tin theo GCN CC387507

Đặc điểm	Thông tin
Giấy chứng nhận số:	CC387507
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường Nghệ An
Ngày cấp:	24/12/2015
Thửa đất số: 183	Tờ bản đồ số: 11
Tổng diện tích:	125 m ²
Loại đất:	Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
Chủ sở hữu:	Tập đoàn Viễn thông Quân đội

3.4. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của bất động sản GCN CC387507

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến đường QL1A	Mặt đường QL1A
Đường dẫn vào tài sản:	Đường rộng khoảng 22m
Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ban hành quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày 12/12/2025	Đường Quốc Lộ 1A từ Bưu điện huyện Quỳnh Lưu (tờ thửa số 183, tờ bản đồ số 36 và thửa 391, tờ bản đồ số 35) đến Cầu Giát (bắc qua sông Thái) (đến thửa số 129, tờ bản đồ số 37 và thửa số 4, tờ bản đồ số 40): 35.000.000 đồng/m ²
Khả năng tiếp cận:	Hệ thống đường rộng rãi, kết nối với các tuyến đường lớn trong khu vực.

Tiền ích xung quanh tài sản	Được quy hoạch hệ thống tiện ích đa dạng bao gồm: - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m - Cách chợ Giát khoảng 800m - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km
Diện tích:	125 m ²
Mặt tiền	4,98 m
Chiều sâu	23 m
Hướng tiếp giáp	- Hướng Tây Bắc giáp đường QL1A - Hướng Tây Nam giáp thửa liên kề - Hướng Đông Bắc giáp thửa liên kề - Hướng Đông Nam giáp thửa liên kề
Tọa độ	19°08'52.6"N 105°37'54.3"E
Hiện trạng CTXD:	Theo hiện trạng khảo sát: Kết cấu: nhà cấp 4, mái tôn được xây, sửa trên nền và tường từ công trình xây dựng cũ trên 3 thửa đất liên kề số 183,184,185 tờ bản đồ số 11.

3.5. Thông tin theo GCN CC387584

Đặc điểm	Thông tin
Giấy chứng nhận số:	CC387584
Cấp bởi:	Sở Tài Nguyên và Môi Trường Nghệ An
Ngày cấp:	24/12/2015
Thửa đất số: 185	Tờ bản đồ số: 11
Tổng diện tích:	124,5 m ²
Loại đất:	Đất ở tại đô thị
Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
Hình thức sử dụng:	Sử dụng riêng
Nguồn gốc sử dụng:	Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Địa chỉ:	Khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
Chủ sở hữu:	Tập đoàn Viễn thông Quân đội

3.6. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của bất động sản GCN CC387584

Tiêu chí	Đặc điểm
Khoảng cách đến đường QL1A	Mặt đường QL1A
Đường dẫn vào tài sản:	Đường rộng khoảng 22m
Nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ban hành quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày 12/12/2025	Đường Quốc Lộ 1A từ Bưu điện huyện Quỳnh Lưu (từ thửa số 183, tờ bản đồ số 36 và thửa 391, tờ bản đồ số 35) đến Cầu Giát (bắc qua sông Thái) (đến thửa số 129, tờ bản đồ số 37 và thửa số 4, tờ bản đồ số 40): 35.000.000 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 ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m - Cách chợ Giát khoảng 800m - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km
Diện tích:	124,5 m ²
Mặt tiền	6,37 m
Chiều sâu	23 m
Hướng tiếp giáp	- Hướng Tây Bắc giáp đường QL1A - Hướng Tây Nam giáp đường cắt - Hướng Đông Bắc giáp thửa liền kề - Hướng Đông Nam giáp thửa liền kề
Tọa độ	19°08'52.6"N 105°37'54.3"E
Hiện trạng CTXD:	Theo hiện trạng khảo sát: Kết cấu: nhà cấp 4, mái tôn được xây, sửa trên nền và tường từ công trình xây dựng cũ trên 3 thửa đất liền kề số 183, 184, 185 tờ bản đồ số 11.

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

3.7. 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
Đổi tượng sử dụng kết quả thẩm định giá là khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết.

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

Căn cứ vào mục đích thẩm định là làm cơ sở thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức bán đấu giá được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường nên cơ sở giá trị là giá trị thị trường.

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc. (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

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

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

6. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

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

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

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

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

(Chi tiết xem tại PL kèm theo)

7. Kết quả thẩm định giá

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

STT	Hạng mục tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá trị thẩm định giá (đồng)
1	Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu,	125	41.900.000	5.237.500.000

	tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)			
2	Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	126,5	41.900.000	5.300.350.000
3	Thửa đất số 185, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	124,5	46.170.000	5.748.165.000
Tổng				16.286.015.000
Làm tròn				16.286.000.000

- Theo nghị quyết số 35/2025/NQ-HĐND ban hành quy định bảng giá đất các phường, xã trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày 12/12/2025, đơn giá đất đường Quốc Lộ 14 từ Bưu điện huyện Quỳnh Lưu (từ thửa số 183, tờ bản đồ số 36 và thửa 391, tờ bản đồ số 35) đến Cầu Giát (bắc qua sông Thái) (đến thửa số 129, tờ bản đồ số 37 và thửa số 4, tờ bản đồ số 40): 35.000.000 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

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

10. Những điều khoản loại trừ

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Hợp đồng. Chứng thư và Báo cáo. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và những người liên quan đến việc cung cấp thông tin về tài sản thẩm định giá cho Thẩm định viên phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về những thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- IVC không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu thẩm định giá khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Giá trị thẩm định nêu trên chỉ được xác nhận khi tài sản không có tranh chấp và thuộc quyền sở hữu duy nhất của chủ tài sản;

- Giá trị tài sản thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận khi các bên tham gia giao dịch hoàn thành các nghĩa vụ về pháp lý, tài chính đối với Nhà nước cũng như các bên liên quan bao gồm (nhưng không hạn chế): các khoản thuế phải nộp, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng v.v....
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam (IVC) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của IVC hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản định giá đã cung cấp cho IVC trong quá trình định giá tài sản.
- IVC đã gửi các bản dự thảo chứng thư cho khách hàng chứng thư đọc, xem xét, cân nhắc và quyết định phát hành bản chứng thư này, sau ngày phát hành chứng thư chúng tôi hiểu rằng khách hàng đồng ý với các giá định, giá thiết và hạn chế, kết quả... và chấp nhận sử dụng tất cả nội dung được trình bày trong chứng thư này
- Khuyến cáo: Trước khi đưa ra các quyết định với tài sản thẩm định và sử dụng chứng thư này, chúng tôi khuyến cáo khách hàng gửi chứng thư này cho các bên liên quan đọc, xem xét, cân nhắc (nếu có) để tất cả các bên liên quan thống nhất sử dụng chứng thư này hoặc có vương mắc cần xử lý thì phản hồi lại với chúng tôi để được giải đáp mọi thắc mắc. Sau ngày phát hành chứng thư, chúng tôi hiểu rằng tất cả các bên liên quan đều đã thống nhất sử dụng chứng thư này với tất cả nội dung đã được trình bày trong chứng thư. Trường hợp, khách hàng không gửi cho tất cả các bên liên quan hoặc các bên liên quan có thắc mắc về chứng thư này nhưng không thông báo bằng văn bản cho chúng tôi, dẫn đến chúng tôi bị động trong công tác giải trình hoặc làm thay đổi giá trị tài sản. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam không chịu trách nhiệm với tất cả các vấn đề nêu trên. Kính đề nghị khách hàng lưu ý, cân nhắc khuyến cáo này

11. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Phương pháp so sánh chủ yếu dựa vào các dữ liệu mang tính lịch sử, vì vậy dễ trở nên lạc hậu khi thị trường biến động. Kết quả định giá không phản ánh mức độ rủi ro của thị trường bất động sản;
- Tình hình thị trường lúc giao dịch của tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh tương tự nhau. Thị trường ổn định không có biến động.
- Khách hàng hay chủ tài sản, và đơn vị sử dụng kết quả thẩm định phải ý thức rằng chúng tôi chỉ sử dụng những hồ sơ pháp lý với bản sao và sự hướng dẫn khảo sát thực tế từ đơn vị yêu cầu thẩm định, chúng tôi không có trách nhiệm xác minh hồ sơ cũng như kiểm chứng thông tin này;
- Người sử dụng báo cáo, chứng thư cần tham khảo và xem xét trước khi ra quyết định liên quan đến tài sản trên và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những quyết định của mình. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam không chịu trách nhiệm khi xảy ra tranh chấp hay kiện cáo. Chúng tôi chỉ hoạt động trong lĩnh vực thẩm định giá mà không có chức năng, nghĩa vụ pháp lý thực hiện đo đạc, xác định mốc giới, quy hoạch. Vì vậy, chủ tài sản, khách hàng và các bên liên quan có trách nhiệm tra lại mốc giới, hiện trạng địa chính, quy hoạch, sổ ô, sổ thửa, tờ bản đồ...

12. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục hồ sơ pháp lý;

- Phụ lục tính toán;
- Phụ lục ảnh;

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ



Lê Nhật Huy

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 017/2026/121 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

***Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11:**

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các thông tin về tài sản		Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN					
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		0988979258 - Anh Long	0399666388- Anh Thẩm	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 183, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 1km - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 4,3km - Cách trường THCS Quỳnh Văn, THPT Quỳnh Lưu 2 khoảng 900m - Cách UBND xã Quỳnh Văn khoảng 1,3km - Cách chợ Quỳnh Văn khoảng 500m	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 4,4km - Cách trường THCS Quỳnh Văn, THPT Quỳnh Lưu 2 khoảng 900m - Cách UBND xã Quỳnh Văn khoảng 1,3km - Cách chợ Quỳnh Văn khoảng 500m
3	Các yếu tố liên quan	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



STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	đến giao dịch	Tình trạng pháp lý	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ	Có GCN QSDĐ
		Mục đích sử dụng đất	ODT	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	125,0 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
		Diện tích đất ở	125,0 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
		Độ rộng mặt tiền	4,98 m	6,15 m	7,00 m	7,66 m
		Kích thước chiều sâu	23,00 m	25,93 m	17,00 m	18,83 m
		Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
		Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
5	CTXD	Hiện trạng	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
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)			6.000.000.000	4.100.000.000	5.700.000.000
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)			5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
9	Giá trị QSD đất	Giá trị thửa đất (đồng)		5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
		Đơn giá QSD đất ở (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
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	ODT	ODT Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	ODT Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	ODT Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Lâu dài Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	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	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 200m	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 3,2km Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 4,3km Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 4,4km Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất ở	125m ²	Diện tích 217,6m ² Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 110,5m ² Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 144,2m ² Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 18m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 18m Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	4,98m	Mặt tiền 6m lớn hơn mặt tiền của TSTD Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mặt tiền 7m lớn hơn mặt tiền của TSTD Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mặt tiền 7,66m lớn hơn mặt tiền của TSTD Như vậy, có 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	23m	Chiều sâu 36,7m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu 17m thuộc chiều sâu lý tưởng từ 16-20m so với TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu 18,83m thuộc chiều sâu lý tưởng từ 16-20m so với TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.7	Hiện trạng CTXD trên đất	Đất trống	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.8	Số mặt thoáng	1 mặt tiền	1 mặt tiền Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	1 mặt tiền Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	1 mặt tiền 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 Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3.2	Mật độ dân cư	Đông đúc	Mật độ dân cư thưa Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mật độ dân cư khá đông đúc Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mật độ dân cư khá đông đúc 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 thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11:

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
B	Đơn Giá đất ở quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
IV	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
	<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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
V	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	<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

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
C2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An(nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,1km	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An(nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 1km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 300m	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 5km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 3,1km	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 5,2km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 3,3km
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	90%	85%	85%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		11,00%	18,00%	18,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		4.011.516	5.899.160	6.765.603
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		40.479.846	38.672.269	44.352.288
II	Quy mô diện tích đất ở	125,0 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	98%	100%	99%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		2,00%	0,00%	1,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		729.367	0	375.867
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		41.209.213	38.672.269	44.728.155
III	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m
	<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>		41.209.213	38.672.269	44.728.155
IV	Độ rộng mặt tiền	4,98 m	6,15 m	7,00 m	7,66 m

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	101%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-364.683	-655.462	-751.734
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		40.844.530	38.016.807	43.976.421
IV	Kích thước chiều sâu	23,00 m	25,93 m	17,00 m	18,83 m
	Tỷ lệ	100%	99%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	-1,00%	-1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		364.683	-327.731	-375.867
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
V	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/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
VII	Hiện trạng CTXD trên đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
VIII	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
	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)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
C3	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
	<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>		41.209.213	37.689.076	43.600.554
II	Mật độ dân cư	Mật độ dân cư đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	97%	97%	97%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		3,00%	3,00%	3,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		1.094.050	983.193	1.127.601
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		42.303.263	38.672.269	44.728.155
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		42.303.263	38.672.269	44.728.155
I	<i>Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)</i>		41.900.000		
II	<i>Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn</i>		0,96%	-7,70%	6,75%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	<i>Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m²)</i>		6.564.299	7.865.546	9.396.672
II	<i>Tổng số lần điều chỉnh</i>		5	4	5
III	<i>Biên độ điều chỉnh.</i>		1% - 11%	1% - 18%	1% - 18%
IV	<i>Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m²)</i>		5.834.933	5.899.160	7.141.470
E	Mức giá cho tài sản thẩm định		41.900.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: 0,96%; -7,70% và 6,75% 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: 41.900.000 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 Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An 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 Quỳnh Lưu và các khu vực lân cận nên IVC đề xuất không điều chỉnh yếu tố thanh khoản thị trường.



***Bảng 03: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh thửa đất số 184, tờ bản đồ số 11:**

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các thông tin về tài sản		Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN					
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		0988979258 - Anh Long	0399666388- Anh Thẩm	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 184, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 1km - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 1km - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 4,3km - Cách trường THCS Quỳnh Văn, THPT Quỳnh Lưu 2 khoảng 900m - Cách UBND xã Quỳnh Văn khoảng 1,3km - Cách chợ Quỳnh Văn khoảng 500m	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 4,4km - Cách trường THCS Quỳnh Văn, THPT Quỳnh Lưu 2 khoảng 900m - Cách UBND xã Quỳnh Văn khoảng 1,3km - Cách chợ Quỳnh Văn khoảng 500m
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	ODT	ODT	ODT	ODT
		Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Diện tích đất	126,5 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
		Diện tích đất ở	126,5 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
		Độ rộng mặt tiền	5,50 m	6,15 m	7,00 m	7,66 m
		Kích thước chiều sâu	23,00 m	25,93 m	17,00 m	18,83 m
		Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
		Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
5	CTXD	Hiện trạng	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
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)			6.000.000.000	4.100.000.000	5.700.000.000
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)			5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
9	Giá trị QSD đất	Giá trị thửa đất		5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
		Đơn giá QSD đất ở (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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	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	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	Có GCN QSDĐ Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1.4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	ODT Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	ODT Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất		Lâu dài Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Lâu dài Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	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	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 200m	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 3,2km Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 4,3km Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 4,4km Như vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất ở	126,5m ²	Diện tích 217,6m ² Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 119m ² Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Diện tích 144,2m ² Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m, Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 18m, Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 18m, Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	5,5m	Mặt tiền 6m lớn hơn mặt tiền của TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mặt tiền 7m lớn hơn mặt tiền của TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mặt tiền 7,66m lớn hơn mặt tiền của TSTĐ Như vậy, có 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	23m	Chiều sâu 36,7m Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu 17m thuộc chiều sâu lý tưởng từ 16-20m so với TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu 18,83m thuộc chiều sâu lý tưởng từ 16-20m so với TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.7	Hiện trạng CTXD trên đất	Đất trống	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.8	Số mặt thoáng	1 mặt tiền	1 mặt tiền Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	1 mặt tiền Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	1 mặt tiền 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 Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3.2	Mật độ dân cư	Đông đúc	Mật độ dân cư thưa Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mật độ dân cư khá đông đúc Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mật độ dân cư khá đông đúc Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá

*** Bảng 04: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định thửa đất số 184, tờ bản đồ số 11:**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
B	Đơn Giá đất ở quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
IV	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
	<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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
V	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	100%	100%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	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)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
C2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,1km	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 1km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 300m	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 5km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 3,1km	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 5,2km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 3,3km
	Tỷ lệ	100%	90%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,00%	18,00%	18,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.011.516	5.899.160	6.765.603
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		40.479.846	38.672.269	44.352.288
II	Quy mô diện tích đất ở	126,5 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
	Tỷ lệ	100%	98%	100%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,00%	0,00%	1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		729.367	0	375.867
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	38.672.269	44.728.155
III	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m
	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)		41.209.213	38.672.269	44.728.155



STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
IV	Độ rộng mặt tiền	5,50 m	6,15 m	7,00 m	7,66 m
	Tỷ lệ	100%	101%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,00%	-2,00%	-2,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-364.683	-655.462	-751.734
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		40.844.530	38.016.807	43.976.421
IV	Kích thước chiều sâu	23,00 m	25,93 m	17,00 m	18,83 m
	Tỷ lệ	100%	99%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	-1,00%	-1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		364.683	-327.731	-375.867
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
V	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/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
VII	Hiện trạng CTXD trên đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
VIII	Số mặt thoáng	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
	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)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
C3	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
	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)		41.209.213	37.689.076	43.600.554
II	Mật độ dân cư	Mật độ dân cư đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	3,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.094.050	983.193	1.127.601
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		42.303.263	38.672.269	44.728.155
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		42.303.263	38.672.269	44.728.155
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		41.900.000		
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		0,96%	-7,70%	6,75%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		6.564.299	7.865.546	9.396.672
II	Tổng số lần điều chỉnh		5	4	5
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 11%	1% - 18%	1% - 18%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		5.834.933	5.899.160	7.141.470
E	Mức giá cho tài sản thẩm định		41.900.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: 0,96%; -7,70% và 6,75% 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: 41.900.000 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 Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An 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 Quỳnh Lưu và các khu vực lân cận nên IVC đề xuất không điều chỉnh yếu tố thanh khoản thị trường

***Bảng 05: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh thửa đất số 185, tờ bản đồ số 11:**

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các thông tin về tài sản		Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
I	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN					
1	Thông tin so sánh	Nguồn thông tin		0988979258 - Anh Long	0399666388- Anh Thẩm	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 184, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An(nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An(nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 1km - Cách trường THPT Hồ Xuân Hương khoảng 100m - Cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 4,3km - Cách trường THCS Quỳnh Văn, THPT Quỳnh Lưu 2 khoảng 900m - Cách UBND xã Quỳnh Văn khoảng 1,3km - Cách chợ Quỳnh Văn khoảng 500m	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 4,4km - Cách trường THCS Quỳnh Văn, THPT Quỳnh Lưu 2 khoảng 900m - Cách UBND xã Quỳnh Văn khoảng 1,3km - Cách chợ Quỳnh Văn khoảng 500m
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	ODT	ODT	ODT	ODT
		Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài

STT	Các thông tin về tài sản		Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Đặc điểm kỹ thuật thửa đất	Diện tích đất	124,5 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
		Diện tích đất ở	124,5 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
		Độ rộng mặt tiền	6,37 m	6,15 m	7,00 m	7,66 m
		Kích thước chiều sâu	23,00 m	25,93 m	17,00 m	18,83 m
		Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
5	CTXD	Số mặt thoáng	2 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
6	Các yếu tố ảnh hưởng khác	Hiện trạng	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
		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)			6.000.000.000	4.100.000.000	5.700.000.000
8	Giá giao dịch thành công/ước tính giao dịch thành công (đồng)			5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
9	Giá trị QSD đất	Giá trị thửa đất (đồng)		5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
		Đơn giá QSD đất ở (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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	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	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	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

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1.4	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	ODT Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	ODT Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
1.5	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Lâu dài Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Lâu dài Nhu 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	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 200m	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 3,2km Nhu vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 4,3km Nhu vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá	Cách ngã tư trung tâm Cầu Giát khoảng 4,4km Nhu vậy, kém thế hơn so với TS thẩm định giá
2.2	Quy mô diện tích đất ở	124,5m ²	Diện tích 217,6m ² Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Diện tích 119m ² Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Diện tích 144,2m ² Nhu vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.3	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m, Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 18m, Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đường rộng khoảng 18m, Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.4	Độ rộng mặt tiền	6,37m	Mặt tiền 6m Nhu vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mặt tiền 7m lớn hơn mặt tiền của TSTĐ Nhu vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mặt tiền 7,66m Nhu vậy, có 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	23m	Chiều sâu 36,7m lớn hơn chiều sâu TSTĐ Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu 17m và chiều sâu 23m của tương đương sau so với chiều sâu lý tưởng từ 16-20m Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Chiều sâu 18,83m thuộc chiều sâu lý tưởng từ 16-20m so với TSTĐ Như vậy, có lợi thế hơn so với TS thẩm định giá
2.6	Hình dáng thửa đất	Vuông vức	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Hình dáng vuông vức Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.7	Hiện trạng CTXD trên đất	Đất trống	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Đất trống Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
2.8	Số mặt thoáng	2 mặt tiền	1 mặt tiền Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	1 mặt tiền Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	1 mặt tiền 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	Tốt	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Tốt Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá
3.2	Mật độ dân cư	Đông đúc	Mật độ dân cư thưa Như vậy, kém lợi thế hơn so với TS thẩm định giá	Mật độ dân cư khá đông đúc Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá	Mật độ dân cư khá đông đúc Như vậy, tương đồng với TS thẩm định giá



* Bảng 06: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định thửa đất số 185, tờ bản đồ số 11:

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		5.700.000.000	3.900.000.000	5.420.000.000
B	Đơn Giá đất ở quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
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
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
IV	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
	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)		36.468.330	32.773.109	37.586.685
V	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	<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>		36.468.330	32.773.109	37.586.685
C2	Các yếu tố về đặc điểm của thửa đất				
I	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11 tại khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 200m - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,1km	Thửa đất tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 1km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 300m	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 5km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 3,1km	Thửa đất tại Quỳnh Văn, xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An - Cách ngã tư Cầu Giát khoảng 5,2km - Cách bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 3,3km
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	90%	85%	85%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		11,00%	18,00%	18,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		4.011.516	5.899.160	6.765.603
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		40.479.846	38.672.269	44.352.288
II	Quy mô diện tích đất ở	124,5 m ²	156,3 m ²	119,0 m ²	144,2 m ²
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	98%	100%	99%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		2,00%	0,00%	1,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		729.367	0	375.867
	<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²)</i>		41.209.213	38.672.269	44.728.155
III	Đường trước mặt tài sản	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m	Đường rộng khoảng 18m
	<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>		41.209.213	38.672.269	44.728.155

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
IV	Độ rộng mặt tiền	6,37 m	6,15 m	7,00 m	7,66 m
	Tỷ lệ	100%	100%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-1,00%	-1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-327.731	-375.867
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.209.213	38.344.538	44.352.288
IV	Kích thước chiều sâu	23,00 m	25,93 m	17,00 m	18,83 m
	Tỷ lệ	100%	99%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,00%	-1,00%	-1,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		364.683	-327.731	-375.867
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.573.896	38.016.807	43.976.421
V	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/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.573.896	38.016.807	43.976.421
VII	Hiện trạng CTXD trên đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.573.896	38.016.807	43.976.421
VIII	Số mặt thoáng	2 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường	1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,00%	11,00%	11,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.011.516	3.605.042	4.134.535
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		45.585.412	41.621.849	48.110.956
C3	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
	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)		45.585.412	41.621.849	48.110.956
II	Mật độ dân cư	Mật độ dân cư đông đúc	Mật độ dân cư thưa	Mật độ dân cư khá đông đúc	Mật độ dân cư khá đông đúc
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,00%	3,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.094.050	983.193	1.127.601
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ²)		46.679.462	42.605.042	49.238.557
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²)		46.679.462	42.605.042	49.238.557
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		46.170.000		
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		1,10%	-7,72%	6,65%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ²)		10.211.132	11.142.857	13.155.340
II	Tổng số lần điều chỉnh		6	5	6
III	Biên độ điều chỉnh.		1% - 11%	1% - 18%	1% - 18%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ²)		10.211.132	9.831.933	11.651.872
E	Mức giá cho tài sản thẩm định		46.170.000		

Nhận thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn lần lượt là: 1,10%; -7,72% và 6,65% 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: 46.170.000 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 Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An 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 Quỳnh Lưu 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 017/2026/121 ngày 08 tháng 07 năm 2026)

	
Tổng quan tài sản	Bên trong tài sản
	
Đường trước mặt tài sản	Ngõ cắt bên cạnh tài sản
	
Phía sau tài sản	Phần sau của tài sản



PHỤ LỤC 03
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Chứng Thư Thẩm định giá số 017/2026/121 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

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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

TẬP ĐOÀN VIÊN THÔNG QUÂN ĐỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV. Mã số doanh nghiệp:
0100109106 do 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 trụ sở chính: Số 1 đường Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam
Tư Liêm, thành phố Hà Nội.

CC 387506

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.



4 0 1 7 0 9 8 1 5 0 0 0 0 1 3

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

1. Thửa đất:

- a) Thửa đất số: 184, tờ bản đồ số: 11,
- b) Địa chỉ thửa đất: Khố 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An,
- c) Diện tích: 126,5 m², (Bằng chữ: Một trăm hai mươi sáu phẩy năm mét vuông),
- d) Hình thức sử dụng đất: Riêng: 126,5 m², chung: Không,
- đ) Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị,
- e) Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài,
- g) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

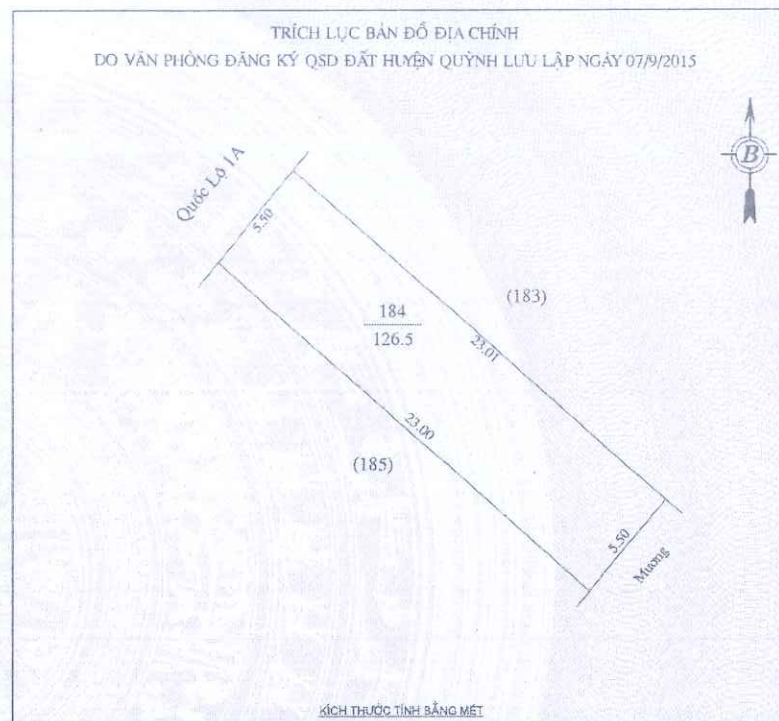
2. Công trình xây dựng : -/-.

3. Ghi chú:

Nghệ An, ngày 24 tháng 12 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG NGHỆ AN



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

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CT).....12889.....

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

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

N. An



GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

TẬP ĐOÀN VIÊN THÔNG QUÂN ĐỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV. Mã số doanh nghiệp:
0100109106 do 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 trụ sở chính: Số 1 đường Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam
Tư Liêm, thành phố Hà Nội.

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.



4 017 098 150 000 13

CC 387507

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 183, tờ bản đồ số: 11,
- Địa chỉ thửa đất: Khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An,
- Diện tích: 125,0 m², (Bằng chữ: Một trăm hai mươi lăm mét vuông),
- Hình thức sử dụng đất: Riêng: 125,0 m², chung: Không,
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị,
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài,
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Công trình xây dựng : -/-.

3. Ghi chú:

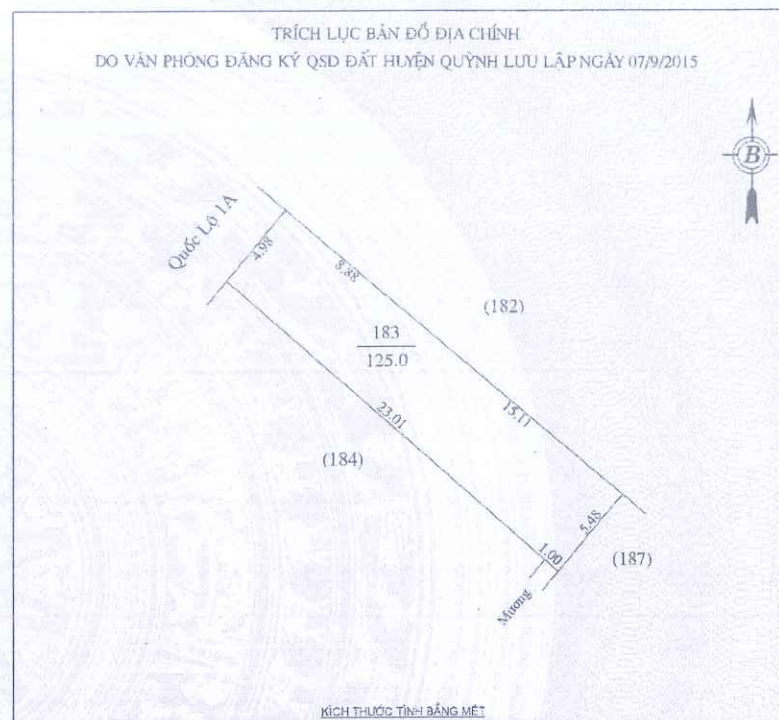
Nghệ An, ngày 24 tháng 11 năm 2015
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC



Võ Duy Việt

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

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CT).....12210.....

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

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



GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

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

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

TẬP ĐOÀN VIÊN THÔNG QUÂN ĐỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV. Mã số doanh nghiệp:
0100109106 do 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 trụ sở chính: Số 1 đường Trần Hữu Dực, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam
Tư Liêm, thành phố Hà Nội.

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.



4 017 098 150 000 13

CC 387584

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

1. Thửa đất:

- Thửa đất số: 185, tờ bản đồ số: 11,
- Địa chỉ thửa đất: Khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An,
- Diện tích: 124,5 m², (Bằng chữ: Một trăm hai mươi bốn phẩy năm mét vuông),
- Hình thức sử dụng đất: Riêng: 124,5 m², chung: Không,
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị,
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài,
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Công trình xây dựng : -/-.

3. Ghi chú:

Nghệ An, ngày 24 tháng 12 năm 2015

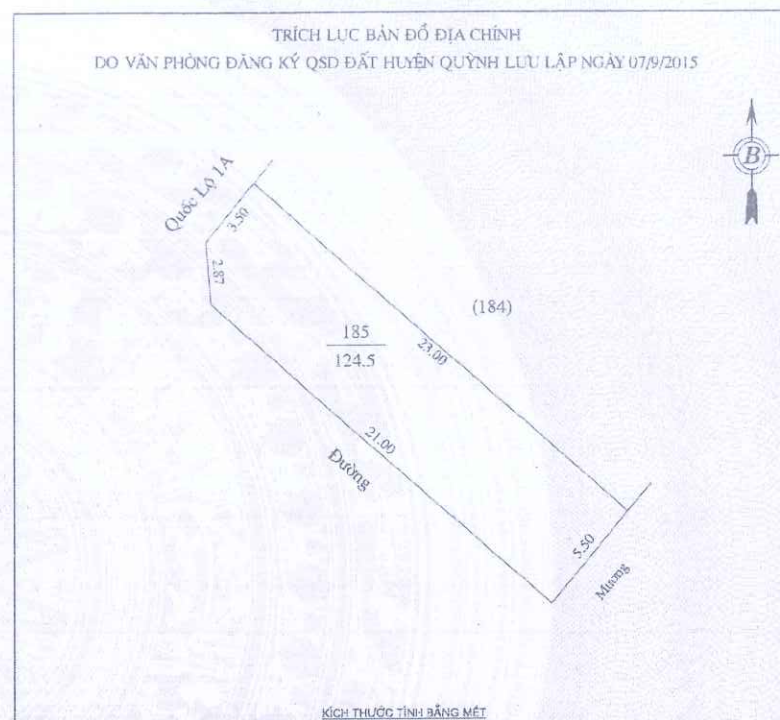
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG NGHỆ AN

GIÁM ĐỐC



Võ Duy Việt

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

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: (CT).....12438.....

Số và ký hiệu: 2139/UBND-TNMT
Thời gian ký: 12/10/2022
Ngày đến: 12/10/2022

SAO Y
Ký bởi: TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP - VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI
TỔNG QUẢN LÝ KINH TẾ VÀ MỸ THUẬT VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2139/UBND-TNMT
V/v phúc đáp Công văn số 5164/CNV.TQĐ-VAM
VAM ngày 27/9/2022 của Tập đoàn
Công nghiệp - Viễn thông Quân đội.

Quỳnh Lưu, ngày 05 tháng 10 năm 2022

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP - VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI	SỐ	5529
ĐẾN	Ngày	12/10/2022

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

UBND huyện Quỳnh Lưu nhận được Công văn số 5164/CNV.TQĐ-VAM ngày 27/9/2022 của Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội về việc đề nghị bổ sung vị trí đất xây dựng Trung tâm Viettel huyện Quỳnh Lưu vào Kế hoạch sử dụng đất huyện Quỳnh Lưu năm 2023.

Sau khi kiểm tra, xem xét UBND huyện có ý kiến như sau:

Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Quỳnh Lưu được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 363/QĐ-UBND ngày 21/9/2022, theo Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được duyệt các thửa đất số: 183, 184, 185; tờ bản đồ số 11 (Bản đồ số) được giữ nguyên hiện trạng là đất ở đô thị, chưa quy hoạch cho mục đích khác, do đó việc đề nghị bổ sung vị trí các thửa đất nêu trên vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Quỳnh Lưu đề sử dụng vào mục đích đất Thương mại dịch vụ (xây dựng Trung tâm Viettel huyện Quỳnh Lưu) là không có cơ sở để thực hiện do không phù hợp Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030.

Vậy, UBND huyện trả lời Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT UBND huyện (b/c);
- Lưu: VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Nguyễn Xuân Dinh