

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

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

Số: 2240422/TĐG/BĐS-IVC

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: SỞ TÀI CHÍNH TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Hợp đồng số 06/2021/HĐ-TĐG ngày 16/12/2021 giữa Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa và Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 2240422/TĐG/BĐS-IVC ngày 04/04/2022;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam phát hành Chứng thư thẩm định giá số 2240422/TĐG/BĐS-IVC ngày 04/04/2022 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

Khách hàng: **SỞ TÀI CHÍNH TỈNH KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Số 4 Trần Phú, Xương Huân, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Điện thoại: (0258) 3813832

Đại diện: Ông Vĩnh Thông

Chức danh: Giám đốc

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá (theo báo cáo)

- Tài sản thẩm định giá: Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2022.
- Loại tài sản: Bất động sản.

3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 4 năm 2022.

4. Mục đích thẩm định giá: Làm căn cứ để Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2022.

5. Cơ sở pháp lý

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

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị thị trường.

7. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

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

8. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở kết quả điều tra, 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 xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2022, tại thời điểm tháng 04/2022 cụ thể như sau:

(Chi tiết tại Phụ lục số 01 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 của kết quả thẩm định giá được nêu tại trang 3 Chứng thư thẩm định giá)

11. Các tài liệu kèm theo

- Các phụ lục kèm theo;
- Báo cáo kết quả thẩm định giá.

12. Những lưu ý

- 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 03.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành thành 08 (tám) bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam giữ 02 (hai) bản, khách hàng giữ 06 (sáu) bản, có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN
(Ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Thị Ngọc Anh
Thẻ TĐV số: X15.1235

TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký tên, đóng dấu)



Phan Văn Hà
Thẻ TĐV số: II 05039

Được bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp theo Giấy chứng nhận bảo hiểm số 21/34/28/TNNN/P000015 ngày 23/09/2021.

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.

PHỤ LỤC 01:
HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2022

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 2240422/TĐG/BDS-IVC ngày 04/04/2022)

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2021 (lần)	Hệ số K 2022 (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)
A	ĐẤT NÔNG NGHIỆP		
I	Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn		
1	Thành phố Nha Trang		
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	1,6	1,6
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	1,2	1,2
2	Thành phố Cam Ranh		
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,3	1,3
3	Thị xã Ninh Hòa		
	- Phường Ninh Hiệp	1,3	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,2	1,2
4	Thị trấn Cam Đức	1,3	1,3
5	Thị trấn Diên Khánh	1,4	1,4
6	Thị trấn Vạn Giã	1,3	1,3
7	Thị trấn Tô Hạp	1,1	1,1
8	Thị trấn Khánh Vĩnh	1,1	1,1
II	Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã		
1	Thành phố Nha Trang		
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái	1,3	1,3
	- Các xã đồng bằng còn lại	1,2	1,2
2	Thành phố Cam Ranh		
	- Các xã đồng bằng	1,2	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,1
3	Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh		
	- Các xã đồng bằng	1,1	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,1
4	Huyện Cam Lâm		
	- Các xã đồng bằng		
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân	1,2	1,2
	+ Các xã đồng bằng còn lại	1,1	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,1
5	Huyện Diên Khánh		
	- Các xã đồng bằng		
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	1,3	1,3
	+ xã Diên Thạnh	1,2	1,2
	+ Các xã còn lại	1,1	1,1

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2021 (lần)	Hệ số K 2022 (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,1
6	Huyện Khánh Vĩnh		
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,1
7	Huyện Khánh Sơn		
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,1
B	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP		
B1	Đất ở		
I	Đất ở đô thị		
1.1	Thành phố Nha Trang		
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (Đoạn từ nam cầu Trần Phú đến đường Hoàng Diệu)	3,0	3,6
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,5	3
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,0	2,4
	- Các khu quy hoạch dân cư, khu đô thị mới tại các phường thuộc thành phố Nha Trang	2,0	2,4
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	1,4
1.2	Thành phố Cam Ranh		
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,6	1,9
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,6	1,9
1.3	Thị xã Ninh Hòa		
	- Phường Ninh Hiệp	1,6	1,9
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,3	1,5
1.4	Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh		
	- Thị trấn Vạn Giã	1,6	1,8
	- Thị trấn Diên Khánh		
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,6	1,8
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,5	1,6
	- Thị trấn Cam Đức		
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,6	1,8
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,5	1,6
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	1,3
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	1,3
II	Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)		
2.1	Thành phố Nha Trang		
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,6	2

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2021 (lần)	Hệ số K 2022 (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)
2.2	Thành phố Cam Ranh		
	- Các xã đồng bằng	1,3	1,5
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5
2.3	Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh		
	- Các xã đồng bằng	1,2	1,3
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,2
2.4	Huyện Diên Khánh		
	- Các xã đồng bằng		
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,3	1,4
	+ Xã Diên Thạnh		
	<i>Khu vực 1</i>	1,3	1,4
	<i>Khu vực 2</i>	1,2	1,3
	+ Các xã còn lại	1,2	1,3
	- Các thôn xã miền núi	1,1	1,2
2.5	Huyện Khánh Vĩnh		
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
2.6	Huyện Khánh Sơn		
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
B2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ		
I	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp		
1.1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị		
1.1.1	Thành phố Nha Trang		
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (Đoạn từ nam cầu Trần Phú đến đường Hoàng Diệu)	2,4	2,8
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0	2,2
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6	1,8
	- Các khu quy hoạch dân cư, khu đô thị mới tại các phường thuộc thành phố Nha Trang	1,6	1,8
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0	1,05
1.1.2	Thành phố Cam Ranh		
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3	1,5
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3	1,5
1.1.3	Thị xã Ninh Hòa		
	- Phường Ninh Hiệp	1,3	1,5
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0	1,05

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2021 (lần)	Hệ số K 2022 (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.1.4	Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh		
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3	1,5
	- Thị trấn Diên Khánh		
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3	1,5
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2	1,3
	- Thị trấn Cam Đức		
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3	1,5
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2	1,3
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0	1,05
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0	1,05
1.2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)		
1.2.1	Thành phố Nha Trang		
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3	1,5
1.2.2	Thành phố Cam Ranh		
	- Các xã đồng bằng	1,0	1,05
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
1.2.3	Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh		
	- Các xã đồng bằng	1,0	1,05
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
1.2.4	Huyện Diên Khánh		
	- Các xã đồng bằng		
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0	1,05
	+ Xã Diên Thạnh		
	<i>Khu vực 1</i>	1,0	1,05
	<i>Khu vực 2</i>	1,0	1,05
	+ Các xã còn lại	1,0	1,05
	- Các thôn xã miền núi	1,0	1,05
1.2.5	Huyện Khánh Vĩnh		
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
1.2.6	Huyện Khánh Sơn		
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
1.3	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc	1,0	1,05
1.4	Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong	1,0	1,05
II	Đất thương mại dịch vụ		
2.1	Đất thương mại dịch vụ tại đô thị		

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2021 (lần)	Hệ số K 2022 (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)
2.1.1	Thành phố Nha Trang		
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (Đoạn từ nam cầu Trần Phú đến đường Hoàng Diệu)	2,4	2,8
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0	2,2
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6	1,8
	- Các khu quy hoạch dân cư, khu đô thị mới tại các phường thuộc thành phố Nha Trang	1,6	1,8
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0	1,05
2.1.2	Thành phố Cam Ranh		
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3	1,5
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3	1,5
2.1.3	Thị xã Ninh Hòa		
	- Phường Ninh Hiệp	1,3	1,5
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0	1,05
2.1.4	Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh		
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3	1,5
	- Thị trấn Diên Khánh		
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3	1,5
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2	1,3
	- Thị trấn Cam Đức		
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3	1,5
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2	1,3
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0	1,05
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0	1,05
2.2	Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)		
2.2.1	Thành phố Nha Trang		
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3	1,5
2.2.2	Thành phố Cam Ranh		
	- Các xã đồng bằng	1,0	1,05
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
2.2.3	Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh		
	- Các xã đồng bằng	1,0	1,05
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
2.2.4	Huyện Diên Khánh		
	- Các xã đồng bằng		

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2021 (lần)	Hệ số K 2022 (Lần)
(1)	(2)	(3)	(4)
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0	1,05
	+ Xã Diên Thanh		
	<i>Khu vực 1</i>	1,0	1,05
	<i>Khu vực 2</i>	1,0	1,05
	+ Các xã còn lại	1,0	1,05
	- Các thôn xã miền núi	1,0	1,05
2.2.5	Huyện Khánh Vĩnh		
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
2.2.6	Huyện Khánh Sơn		
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,05
2.3	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc	1,0	1,05
2.4	Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong	1,0	1,05

Ghi chú:

- Đối các loại đất quy định tại Điều 10, Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất, thì hệ số điều chỉnh của từng loại đất sẽ được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất tương đương có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng khi xác định giá đất theo các quy định hiện hành của pháp luật liên quan.
- Hệ số giá đất tại bảng trên là mức hệ số quy định cho các thửa đất có hệ số sử dụng đất theo chỉ tiêu quy hoạch chung có mức bình quân chung là dưới 7 lần (Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng). Trong trường hợp các thửa đất có hệ số sử dụng đất (mật độ xây dựng, chiều cao công trình) cao hơn (nhưng không vượt quá 13 lần theo quy định tại Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019), tùy theo mức độ sẽ tính bổ sung giá đất cụ, thể như sau:
 - + Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 7 lần đến dưới 9 lần thì hệ số điều chỉnh sẽ được tăng thêm 5% so hệ số quy định tại vị trí, khu vực của khu đất, thửa đất;
 - + Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 9 lần đến dưới 11 lần thì hệ số điều chỉnh sẽ được tăng thêm 10% so hệ số quy định tại vị trí, khu vực của khu đất, thửa đất;
 - + Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 11 lần đến 13 lần thì hệ số điều chỉnh sẽ được tăng thêm 15% so hệ số quy định tại vị trí, khu vực của khu đất, thửa đất.