



Số: 171/2025/02031/CT-VALU

Hà Nội, Ngày 10 tháng 03 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Quận ủy Hoàn Kiếm

Căn cứ Công văn số 514-CV/VPQU Ngày 03 tháng 03 năm 2025 về việc đề nghị thẩm định giá tài sản của Quận ủy Hoàn Kiếm;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn thẩm định giá số 2502031/HĐ-VALU Ngày 03 tháng 03 năm 2025 giữa Quận ủy Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 171/2025/02031/BC-VALU Ngày 10 tháng 03 năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam;

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 171/2025/02031/CT-VALU với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên đơn vị: Quận ủy Hoàn Kiếm;
- Địa chỉ: Số 21 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;
- Số điện thoại: 0243 8252067;
- Đại diện: Ông Nguyễn Văn Phú; Chức vụ: Chánh văn phòng;

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam;
- Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội;
- Người đại diện: Ông Vũ Đức Thắng; Chức vụ: Tổng Giám đốc;
- Mã số thuế: 0106954119;

3. Tài sản thẩm định giá: Thang máy;

(Chi tiết tại Phụ lục tổng hợp tài sản và kết quả thẩm định giá)

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 03 năm 2025;

5. Địa điểm của tài sản thẩm định giá: Thành phố Hà Nội;

6. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở tham khảo trình cấp có thẩm quyền xác định và phê duyệt giá trị tài sản phục vụ cho công tác thanh lý tài sản theo quy định của pháp luật hiện hành.

7. Cơ sở giá trị thẩm định giá

(Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo)



8. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

(Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo)

9. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

(Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo)

10. Giá trị tài sản thẩm định giá

Tổng giá trị tài sản thẩm định giá là: **23.333.000 đồng.**

(Bằng chữ: Hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng./.)

Mức giá trên là mức giá tối thiểu không bao gồm thuế GTGT; Đã bao gồm các chi phí vận chuyển, tháo dỡ. Mức giá trên chỉ phù hợp với việc mua bán thanh lý tài sản theo lô; Chỉ áp dụng cho đúng số lượng, khối lượng với đặc điểm, quy cách, thông số kỹ thuật đã nêu trên, không áp dụng cho số lượng, khối lượng khác.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

(Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo)

12. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá

Trong điều kiện thương mại bình thường, không có sự biến động lớn về giá cả hoặc thay đổi chính sách quản lý của Nhà nước về loại tài sản có liên quan thì hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá tính từ ngày phát hành là: 03 (ba) tháng.

Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực trong thời hạn nêu trên khi bên đề nghị thẩm định giá đã hoàn thành mọi nghĩa vụ tại hợp đồng thẩm định giá.

13. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thẩm định giá và các tài liệu khác có liên quan đến kết quả thẩm định giá;

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính bằng tiếng Việt, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam giữ 01 (một) bản, Khách hàng thẩm định giá giữ 02 (hai) bản có giá trị pháp lý như nhau.

Mọi hành vi sử dụng bản chính/ bản sao Chứng thư, Báo cáo thẩm định giá của bên thứ ba không nằm trong phạm vi của Hợp đồng, Chứng thư, Báo cáo thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam sẽ không có giá trị pháp lý và được coi là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ

Trần Thanh Hải

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2158



Vũ Đức Thắng

Số thẻ thẩm định viên về giá: IX14.1199

1069
CÔNG
CỔ PH
H VỤ T
ẨM ĐỊNH
IẾT N
Y PHỒ



TỔNG HỢP TÀI SẢN VÀ KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

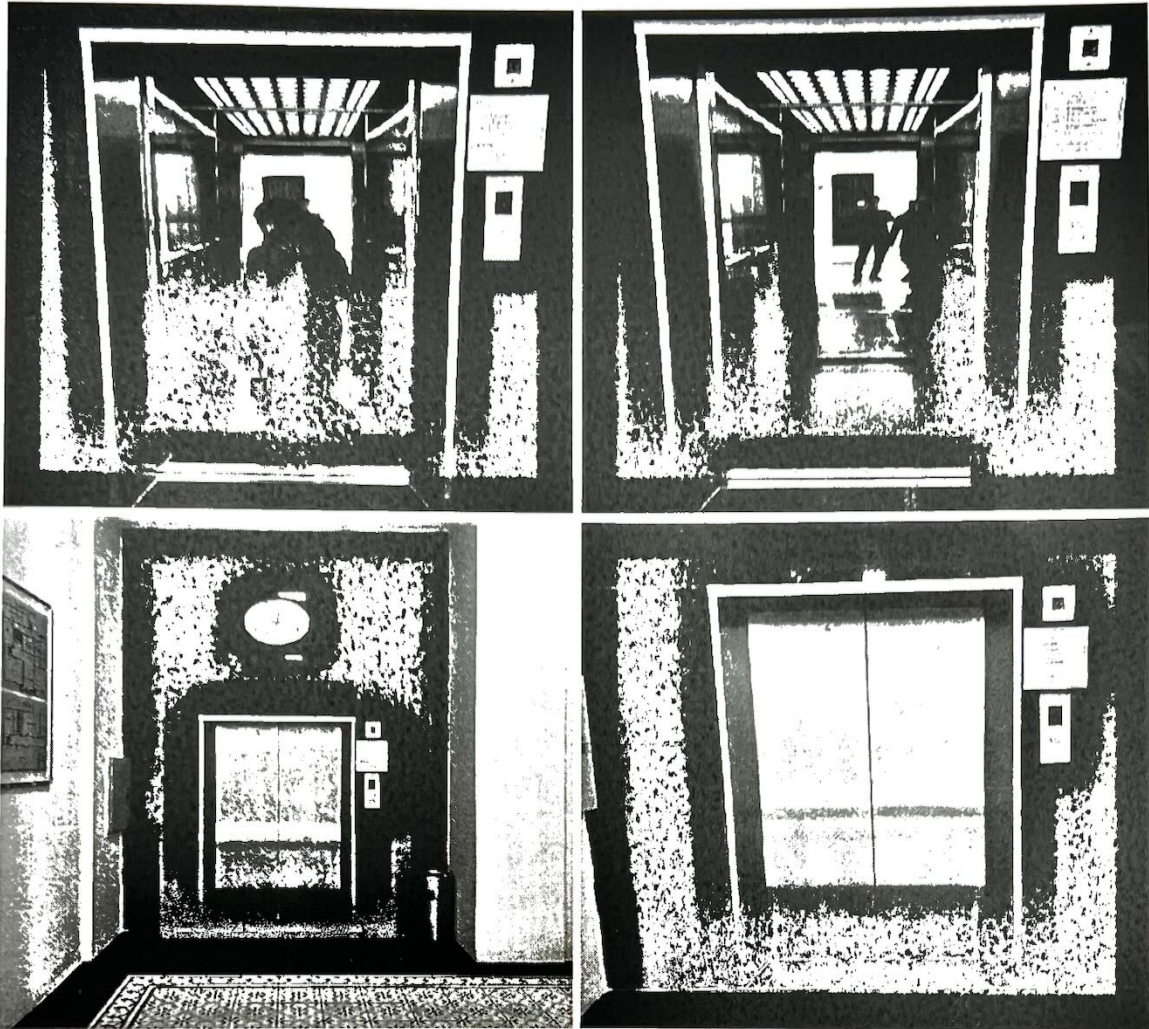
Đơn vị tính: Đồng

TT	Mã TS	Tài sản; Đặc điểm; Thông số kỹ thuật của Tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	TSTD1	Thang máy chở khách, hiệu FUJI tải trọng 1000kg, tốc độ 60m/p, 05 điểm dừng/mở cửa	Chiếc	01	23.333.000	23.333.000
CỘNG						23.333.000
TỔNG CỘNG (ĐÃ LÀM TRÒN)						23.333.000

4112
TY
ẤN
Ứ VÀ
H GIÁ
4M
HÀN



HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ





BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 171/2025/02031/CT-VALU Ngày 10 tháng 03 năm 2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam;
- Địa chỉ: Tầng 12, toà nhà Diamond Flower, số 48 Lê Văn Lương, khu đô thị mới N1, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội;
- Mã số thuế: 0106954119;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 171/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 05/10/2015, cấp lại lần thứ 3 ngày 06/9/2024;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Người đại diện: Ông Vũ Đức Thắng; Số thẻ: IX14.1199;
- Thẩm định viên: Ông Trần Thanh Hải; Số thẻ: XIV19.2158;

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá

2.1. Bên đề nghị thẩm định giá

- Tên đơn vị: Quận ủy Hoàn Kiếm;
- Địa chỉ: Số 21 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội;
- Số điện thoại: 0243 8252067;
- Đại diện: Ông Nguyễn Văn Phú; Chức vụ: Chánh văn phòng;

2.2. Văn bản đề nghị và Hợp đồng thẩm định giá

Căn cứ Công văn số 514-CV/VPQU Ngày 03 tháng 03 năm 2025 về việc đề nghị thẩm định giá tài sản của Quận ủy Hoàn Kiếm;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn thẩm định giá số 2502031/HĐ-VALU Ngày 03 tháng 03 năm 2025 giữa Quận ủy Hoàn Kiếm và Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam;

2.3. Tên tài sản thẩm định giá: Thang máy;



(Chi tiết tại Phụ lục tổng hợp tài sản và kết quả thẩm định giá)

2.4. Thời điểm của tài sản thẩm định giá: Tháng 03 năm 2025;

2.5. Thời điểm khảo sát tài sản thẩm định giá: Tháng 03 năm 2025;

2.6. Địa điểm của tài sản thẩm định giá: Thành phố Hà Nội;

2.7. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở tham khảo trình cấp có thẩm quyền xác định và phê duyệt giá trị tài sản phục vụ cho công tác thanh lý tài sản theo quy định của pháp luật hiện hành;

2.8. Nguồn thông tin

Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Việt Nam có thể sử dụng các nguồn thông tin sau:

- Phỏng vấn bằng một trong các hình thức sau: trực tiếp, bằng điện thoại đối với các cửa hàng hoặc Website trên mạng internet;

- Báo giá của các tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh;

2.9. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội;

- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Giá về thẩm định giá;

- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính 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 của Bộ Tài chính 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 của Bộ Tài chính 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;

- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;



- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;

- Hồ sơ, tài liệu được cung cấp;
- Kết quả khảo sát thông tin liên quan đến giá trị tài sản thẩm định giá;
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam;
- Những căn cứ pháp lý khác có liên quan.

3. Thông tin tổng quan về thị trường của loại tài sản thẩm định giá

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu theo đề nghị được cung cấp, Tổ thẩm định tiến hành khảo sát, thu thập thông tin trên thị trường như sau:

- Tài sản thẩm định giá có tính phổ biến trên thị trường.
- Thị trường có nhu cầu mua loại tài sản có đặc điểm, quy cách, thông số kỹ thuật,... tương tự với tài sản thẩm định giá.
- Mức giá chào thu mua trong tình trạng thị trường điều kiện giao dịch như nhau.

4. Cơ sở giá trị thẩm định giá

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, tổ thẩm định vận dụng cơ sở Giá trị thị trường để thẩm định giá.

- 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. Giá trị thị trường thể hiện mức giá hợp lý có khả năng đạt được trên một thị trường vào thời điểm thẩm định giá và phù hợp với khái niệm giá trị thị trường. Đây là một mức giá ước tính mà không phải là một khoản tiền ấn định trước hay là giá bán thực tế.

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 và giả thiết đặc biệt trong quá trình thẩm định giá như sau:

5.1. Giả thiết:

- Các thông tin về hồ sơ pháp lý của tài sản thẩm định giá, về đặc điểm của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp đảm bảo chính xác và có cơ sở thị trường.
- Các thông tin giao dịch và số liệu liên quan đến cuộc thẩm định giá được VALU thu thập trong tình huống VALU là đơn vị tư vấn đóng vai người mua, để tham



khảo giá từ các đơn vị cung ứng trên thị trường, được nhận định là bên mua sẵn sàng mua và bên bán sẵn sàng bán, mức giá này đảm bảo tính độc lập, khách quan và phù hợp với thị trường.

- Các tài sản thẩm định giá và thị trường tài sản không có biến động lớn về giá kể từ lúc VALU phát hành chứng thư thẩm định giá đến lúc khách hàng sử dụng ra quyết định về giá trị tài sản.

5.2. Giả thiết đặc biệt: Không

Giả thiết đặc biệt là giả thiết về tình trạng của tài sản khác với thực tế tại thời điểm thẩm định giá, tuy nhiên giả thiết này cần được áp dụng để phù hợp với mục đích thẩm định giá của tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá.

6. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị thẩm định giá tài sản, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam nhận thấy:

Đối với cách tiếp cận chi phí – phương pháp chi phí là phương pháp được sử dụng hữu hiệu khi thẩm định giá các tài sản ít mua bán trên thị trường hoặc thiếu cơ sở để dự báo thu nhập trong tương lai. Tuy nhiên, do hạn chế về thông tin nên Tổ thẩm định không thể thu thập, tính toán được đầy đủ các chi phí của từng cấu phần, vì thế tổng của nhiều bộ phận của một tài sản nhiều khi càng tách rời giá trị toàn bộ tài sản

Đối với cách tiếp cận thu nhập – phương pháp vốn hóa trực tiếp/phương pháp dòng tiền chiết khấu được áp dụng đối với các tài sản tạo ra thu nhập cho người sở hữu, có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp. Tuy nhiên, do tài sản thẩm định không nhằm mục đích cho thuê, thương mại, hoặc là một sự đầu tư có mang lại lợi nhuận nên Tổ thẩm định không đủ thông tin, căn cứ để tính toán được dòng tiền tạo ra hàng năm.

Do đó, VALU lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh làm phương pháp thẩm định giá tối ưu nhất, do có nhiều số liệu từ các giao dịch của các tài sản so sánh trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá.

Cách tiếp cận 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.

Phương pháp so sánh



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.

7. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

Qua nghiên cứu về tài sản thẩm định giá, điều tra, khảo sát và thu thập thông tin trên thị trường về tài sản thẩm định giá. VALU tiến hành tính toán, phân tích, điều chỉnh để đưa ra giá trị tài sản thẩm định giá cụ thể như sau:

7.1. Lựa chọn tài sản so sánh

Tổ thẩm định thu thập được một số thông tin giao dịch và số liệu liên quan tại thời điểm thẩm định giá về loại tài sản thẩm định giá

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

7.2. Phân tích, so sánh các yếu tố

Các tài sản so sánh được lựa chọn có đặc điểm về pháp lý, điều kiện giao dịch, thông số kỹ thuật hoàn toàn giống tài sản thẩm định vậy nên tổ thẩm định tiến hành điều chỉnh dựa trên những phân tích như sau:

a) Nguyên tắc điều chỉnh:

- Lấy các yếu tố so sánh của tài sản thẩm định giá làm chuẩn để làm cơ sở điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các yếu tố so sánh của tài sản thẩm định giá.

- Khi điều chỉnh giá theo sự khác biệt của một yếu tố so sánh thì cố định những yếu tố so sánh còn lại (coi như giống nhau). Những yếu tố ở tài sản thẩm định giá kém hơn so với tài sản so sánh thì điều chỉnh giảm (-) mức giá của tài sản so sánh. Những yếu tố ở tài sản thẩm định giá vượt trội hơn so với tài sản so sánh thì điều chỉnh tăng (+) mức giá của tài sản so sánh. Những yếu tố ở tài sản thẩm định giá giống với tài sản so sánh thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

- Mỗi một sự điều chỉnh về các yếu tố so sánh phải được chứng minh từ các chứng cứ điều tra thu thập được trên thị trường, như các phiếu thu thập thông tin; báo cáo phân tích thông tin; báo cáo nghiên cứu thị trường hoặc các tài liệu liên quan khác.

b) Phương thức điều chỉnh:

- Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh có thể xác định được mức điều chỉnh tuyệt đối là một khoản tiền cụ thể thông qua việc tính toán.

95.
VG :
PH
U TU
ĐINH
NA
O Y



- Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh chỉ có thể xác định được mức điều chỉnh tương đối theo tỷ lệ, mang tính ước lượng cao.

c) Thứ tự điều chỉnh:

- Điều chỉnh nhóm yếu tố so sánh về đặc điểm pháp lý và tình trạng giao dịch của tài sản trước, điều chỉnh nhóm yếu tố so sánh về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản sau. Giá sau khi điều chỉnh cho nhóm yếu tố về pháp lý và tình trạng giao dịch được sử dụng để điều chỉnh cho nhóm yếu tố về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản.

- Khi điều chỉnh giá tài sản so sánh theo từng nhóm yếu tố trên thì điều chỉnh các yếu tố so sánh theo số tiền tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm sau. Giá sau khi điều chỉnh tuyệt đối được sử dụng cho điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm.

d) Nguyên tắc khống chế:

- Bảo đảm chênh lệch giữa mức giá của tài sản so sánh với mức giá chỉ dẫn của tài sản đó không quá cao và không phù hợp với các chứng cứ thị trường.

- Bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

7.3. Điều chỉnh và nhận định

- Lập bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh.

- Mức điều chỉnh:

Mức điều chỉnh giá do sự khác biệt về các yếu tố so sánh cần được ước tính trên cơ sở thông tin giao dịch trên thị trường, đồng thời có sự phân tích, đánh giá mức độ ảnh hưởng đến giá trị tài sản của các yếu tố so sánh.

Việc xác định giá trị tài sản thẩm định giá được thực hiện trên cơ sở mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh kết hợp với việc phân tích chất lượng thông tin của các tài sản so sánh (về nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) và các tiêu chí sau đây:

+ Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là tổng giá trị tuyệt đối của các điều chỉnh là nhỏ nhất).

+ Tổng số lần điều chỉnh càng ít càng tốt.

+ Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt.

+ Tổng các giá trị điều chỉnh thuần nhỏ nhất tức là tổng của các điều chỉnh là nhỏ nhất.



Do đó, cơ sở để VALU xác định giá trị ước tính cuối cùng cho tài sản thẩm định giá dựa trên nguyên tắc cạnh tranh trên thị trường.

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

8. Giá trị tài sản thẩm định giá

Tổng giá trị tài sản thẩm định giá là: **23.333.000 đồng.**

(Bằng chữ: Hai mươi ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng./.)

(Chi tiết tại Phụ lục tổng hợp tài sản và kết quả thẩm định giá)

9. Những điều khoản loại trừ, hạn chế kết quả thẩm định giá

9.1. Những điều khoản loại trừ của kết quả thẩm định giá

Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục 6 của Chứng thư thẩm định giá. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị pháp lý khi kèm theo Báo cáo thẩm định giá, Hợp đồng thẩm định giá, Thanh lý hợp đồng và các hồ sơ giấy tờ có liên quan đến tài sản đề nghị thẩm định giá theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng thẩm định giá đã hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định; đồng thời chỉ có giá trị khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo Hợp đồng đã ký kết.

Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng đề nghị, cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam thu thập tại thời điểm thẩm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về pháp lý và tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam chỉ chịu trách nhiệm về giá trị của tài sản thẩm định giá căn cứ theo hồ sơ tài sản do khách hàng và các bên liên quan cung cấp.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam 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.



Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá đã nêu.

Kết quả thẩm định giá chỉ có mục đích tư vấn để tham khảo, bên đề nghị thẩm định giá hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc quyết định mức giá tài sản cụ thể. Do tính bảo mật thông tin và nguyên tắc độc lập, khách quan, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam hoàn toàn không liên quan, không chịu trách nhiệm với những hành vi vi phạm pháp luật hoặc gây thiệt hại khác từ Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) nếu sử dụng kết quả tư vấn thẩm định giá sai mục đích.

9.2. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá

Kết quả thẩm định giá tham khảo nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam thu thập được tại thời điểm thẩm định giá. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá, cạnh tranh, độc quyền hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam.

Thông tin giá nêu trên được ước tính trên cơ sở thẩm định giá đã nêu. Đối với các tài sản chuyên dùng hoặc có thị trường hạn chế v.v... giá giao dịch tại Việt Nam tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá có thể có sự chênh lệch với thị trường quốc tế bởi nhà cung cấp áp đặt giá theo từng thị trường.

Do đặc thù của hồ sơ thẩm định giá, trường hợp các thông số để cấu thành giá trị tài sản chưa được cung cấp đầy đủ. Tổ thẩm định đã dựa trên các thông số được cung cấp và ước lượng các thông số còn thiếu và dựa trên thông tin thị trường để ước tính sơ bộ giá trị của tài sản.

Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động, tỷ giá thay đổi,... có thể làm mức giá tài sản thẩm định giá thay đổi.

Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, chuẩn mực thẩm định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả và cân nhắc các hạn chế nêu trên khi sử dụng kết quả thẩm định giá này.



Kết quả thẩm định giá tham khảo nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn Thành phố Hà Nội.

10. Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá

Trong điều kiện thương mại bình thường, không có sự biến động lớn về giá cả hoặc thay đổi chính sách quản lý của Nhà nước về loại tài sản có liên quan thì hiệu lực của Báo cáo thẩm định giá tính từ ngày phát hành là: 03 (ba) tháng.

Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực trong thời hạn nêu trên khi bên đề nghị thẩm định giá đã hoàn thành mọi nghĩa vụ tại hợp đồng thẩm định giá.

11. Các tài liệu kèm theo

- Các tài liệu khác có liên quan đến kết quả thẩm định giá;

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính bằng tiếng Việt, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam giữ 01 (một) bản, Khách hàng thẩm định giá giữ 02 (hai) bản có giá trị pháp lý như nhau.

Mọi hành vi sử dụng bản chính/ bản sao Chứng thư, Báo cáo thẩm định giá của bên thứ ba không nằm trong phạm vi của Hợp đồng, Chứng thư, Báo cáo thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Thẩm định giá Việt Nam sẽ không có giá trị pháp lý và được coi là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ

Trần Thanh Hải

Số thẻ thẩm định viên về giá: XIV19.2158



Vũ Đức Thắng

Số thẻ thẩm định viên về giá: IX14.1199



PHỤ LỤC 01:
KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG CỦA TÀI SẢN

TT	Mã TS	TSSS1		TSSS2		TSSS3	
		CÔNG TY TNHH THANG MÁY & XÂY DỰNG THÀNH LONG 0982 600 311	https://thangmaythanhlong.com/mua-ba-n-thang-ma-y-cu-1	Đồ cũ Tiến Thắng	https://docuienthang.com/thu-mua-may-phat-dien-cu-tai-ha-noi/	Anh Hiếu - Công ty Hợp Lực 0908126943	Liên hệ trực tiếp
1	TSTĐ1						





PHỤ LỤC 02:
PHÂN TÍCH VÀ ĐIỀU CHỈNH GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN

Đơn vị tính: Đồng

TT	Mã TS	Đơn vị	Số lượng	Mức giá thu thập		Mức giá chỉ dẫn (sau điều chỉnh)			Đơn giá thẩm định	Thành tiền thẩm định
				TSSS1	TSSS2	TSSS3	TSSS1	TSSS2		
1	TSTĐ1	Chiếc	01	30.000.000	20.000.000	20.000.000	30.000.000	20.000.000	23.333.000	23.333.000
CỘNG										
TỔNG CỘNG (ĐÃ LÀM TRÒN)										
23.333.000										

PHIẾU KHẢO SÁT GIÁ

Phiếu số 01

Ngày 10 tháng 03 năm 2025

Căn cứ hướng dẫn thu thập thông tin tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

Căn cứ Thông tin thu thập từ việc phỏng vấn bằng một trong các hình thức sau: trực tiếp, bằng điện thoại đối với các cửa hàng hoặc Website trên mạng internet; Báo giá của các tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh, ...

Chúng tôi tiến hành lập phiếu khảo sát giá các tài sản thẩm định giá, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Mã TS	Nơi thu thập	Hình thức thu thập	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	TSĐ1	CÔNG TY TNHH THANG MÁY & XÂY DỰNG THÀNH LONG 0982 600 311	Liên hệ trực tiếp	Chiếc	01	30.000.000	30.000.000
CỘNG							30.000.000
TỔNG CỘNG							30.000.000

Trợ lý thẩm định viên

Phạm Phương Nam



PHIẾU KHẢO SÁT GIÁ

Phiếu số 02

Ngày 10 tháng 03 năm 2025

- Cần cứ hướng dẫn thu thập thông tin tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tin thu thập từ việc phỏng vấn bằng một trong các hình thức sau: trực tiếp, bằng điện thoại đối với các cửa hàng hoặc Website trên mạng internet; Báo giá của các tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh; ...
- Chúng tôi tiến hành lập phiếu khảo sát giá các tài sản thẩm định giá, cụ thể như sau:

TT	Mã TS	Nơi thu thập	Hình thức thu thập	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	TSTD1	Đồ cũ Tiến Thắng	Liên hệ trực tiếp	Chiếc	01	20.000.000	20.000.000
CỘNG							20.000.000
TỔNG CỘNG							20.000.000

Đơn vị tính: Đồng

Trợ lý thẩm định viên

Phạm Phương Nam



PHIẾU KHẢO SÁT GIÁ

Ngày 10 tháng 03 năm 2025

Phiếu số 03

- Căn cứ hướng dẫn thu thập thông tin tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tin thu thập từ việc phỏng vấn bằng một trong các hình thức sau: trực tiếp, bằng điện thoại đối với các cửa hàng hoặc Website trên mạng internet; Báo giá của các tổ chức, cá nhân sản xuất kinh doanh; ...

Chúng tôi tiến hành lập phiếu khảo sát giá các tài sản thẩm định giá, cụ thể như sau:

TT	Mã TS	Nơi thu thập	Hình thức thu thập	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	TSTĐ1	Anh Hiếu - Công ty Hợp Lực 0908126943	Liên hệ trực tiếp	Chiếc	01	20.000.000	20.000.000
CỘNG							20.000.000
TỔNG CỘNG							20.000.000

Đơn vị tính: Đồng

Trợ lý thẩm định viên

Phạm Phương Nam