

BEN THANH - HA NOI

Valuation Company Limited

Niềm tin và Giá trị
CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH - HÀ NỘI



CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH - HÀ NỘI
BEN THANH - HA NOI VALUATION COMPANY LIMITED

Head Office: Số 236 Cao Thắng, phường Hòa Hưng, Tp Hồ Chí Minh.
Hotline: 090 301 8586.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ VALUATION CERTIFICATE

Số 258/2025/2188-ĐS

Ngày 25 tháng 09 năm 2025

Khách hàng yêu cầu TĐG	: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO.
Tài sản thẩm định giá	: Xe ô tô khách, Nhân hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Biển số: 51B-058.13; 16 chỗ ngồi; Đã qua sử dụng.
Địa điểm thẩm định giá	: Thành phố Hồ Chí Minh.
Mục đích thẩm định giá	: Xác định giá trị thị trường của tài sản làm cơ sở thanh lý theo quy định hiện hành.
Thời điểm thẩm định giá	: Tháng 09/2025.
Giá trị tài sản TĐG	: 173.000.000 đồng/chiếc (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi ba triệu đồng chẵn./.)



Số: 258/2025/2188-ĐS

Tp. HCM, ngày 25 tháng 09 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Kính gửi: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh khu công nghiệp Tân Tạo.
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 23092501-HĐ/BT-HN ngày 23/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh khu công nghiệp Tân Tạo;
- Căn cứ các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định giá;
- Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 258/2025/2188-ĐS ngày 25/09/2025 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

Khách hàng yêu cầu : **NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO.**

Địa chỉ : Số 208 – 210 đường Lê Văn Quới, Phường Bình Trị Đông , Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH – HÀ NỘI.**
- Địa chỉ trụ sở chính: 236 Cao Thắng, Phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đại diện pháp luật: Ông Bùi Thế Trung - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

3.1. Tài sản thẩm định giá là:

- Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Biển số: 51B-058.13; 16 chỗ ngồi; Đã qua sử dụng.

4. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.

5. Mục đích thẩm định giá:

- Xác định giá trị thị trường của tài sản làm cơ sở thanh lý theo quy định hiện hành.

6. Cơ sở giá trị của thẩm định giá:

- Căn cứ vào đặc điểm tài sản thẩm định giá, thị trường giao dịch của tài sản thẩm định giá, BT - HN vận dụng cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản thẩm định giá.



- Giá trị thị trường (Chuẩn mực thẩm định giá Việt nam về cơ sở giá trị thẩm định giá – kèm theo thông tư 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024).

“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.”

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có):

8. Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá:

- Phương pháp so sánh

8.1. Tên cách tiếp cận thẩm định giá:

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, Tổ thẩm định giá sử dụng Cách tiếp cận từ thị trường.

8.2. Tên phương pháp thẩm định giá: Phương pháp so sánh

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

- Căn cứ vào cơ sở thẩm định giá, tham khảo giá thị trường, áp dụng phương pháp tính toán, Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tại thời điểm thẩm định là: **173.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi ba triệu đồng chẵn./.)**
- **Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT.**
- Chi tiết xem **Kết quả thẩm định giá – Báo cáo thẩm định giá**

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

- Kết quả thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư (Trong trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế, xã hội... thời hạn này có thể ngắn hơn).

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

- Chi tiết xem Mục 9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá – Báo cáo Thẩm định giá
- ✦ Chứng thư thẩm định giá được phát hành **03** bản chính tại Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội. Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



VĂN THỊ THU HÀ
(Số thẻ: XVI25TS.2600)

CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ

BẾN THÀNH – HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI THẾ TRUNG
(Số thẻ: XI16.1638)



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 258/2025/2188-ĐS ngày 25/09/2025)

1. Thông tin cơ bản về cá nhân, tổ chức lập báo cáo thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp : Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội.
Địa chỉ trụ sở chính : Số 236 Cao Thắng, Phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh.
Giấy chứng nhận kinh doanh số : 0314521370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/07/2017; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29/8/2023.
Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá : Số 258/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 16/08/2017.

Thông báo

Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 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.

Thông báo số 603/TB-BTC ngày 31/07/2025 về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

Đại diện theo Pháp luật : Ông Bùi Thế Trung. Chức vụ: Tổng Giám đốc.
Thẩm định viên về giá : Bà Văn Thị Thu Hà Số thẻ: XVI25TS.2600

2. Các thông tin cơ bản về phạm vi của cuộc thẩm định giá:

2.1. Thông tin về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá:

Khách hàng yêu cầu : NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH KHU CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Địa chỉ : Số 208 - 210 đường Lê Văn Quới, Phường Bình Trị Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Tên tài sản thẩm định giá:

– Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Biển đăng ký: 51B-058.13; 16 chỗ ngồi; Đã qua sử dụng.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Xác định giá trị thị trường của tài sản làm cơ sở thanh lý theo quy định hiện hành.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá chọn cơ sở Giá trị thị trường (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá – kèm theo thông tư 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024) làm cơ sở để thẩm định giá.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.

2.6. Địa điểm thẩm định giá:

- Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá:

- Từ ngày 23/09/2025 đến ngày 25/09/2025.

2.8. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập để thực hiện cuộc thẩm định giá (nếu có):

- Các hồ sơ, tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá, nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội và thông tin thu thập trên thị trường.

2.9. Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá và của tài sản thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2023.
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 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 thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá.
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 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 tháng 05 năm 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.
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 23092501-HĐ/BT-HN ngày 23/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh khu công nghiệp Tân Tạo.
- Giấy chứng nhận Đăng ký xe ô tô cấp cho xe ô tô khách Biển đăng ký 51B-058.13; Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Năm sản xuất: 2009; ngày 12/08/2025 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh khu công nghiệp Tân Tạo.

- Giấy chứng nhận kiểm định số DB-3805135 cấp cho xe ô tô khách Biển đăng ký 51B-058.13; Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Năm sản xuất: 2008; Nước sản xuất: Việt Nam do Trung tâm Đăng kiểm Xe cơ giới số 3701S cấp ngày 06/11/2024.
- Các văn bản pháp lý khác.

2.10. Ngày của báo cáo thẩm định giá: Ngày 25/09/2025.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế – kỹ thuật	Đvt	Hiện trạng
1	Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR- 6578006; Số khung: 12P089002181; Biển đăng ký : 51B-058.13; 16 chỗ; Đã qua sử dụng	- Loại phương tiện: Ô tô khách. - Nhãn hiệu: TOYOTA. - Số loại: E HIACE - Số máy: 2TR-6578006 - Số khung: 12P089002181 - Năm, nước sản xuất: 2009, Việt Nam. - Công thức bánh xe: 4x2 - Vết bánh xe: 1655/1655 (mm). - Kích thước bao: 4840 x 1880 x 2105 (mm). - Chiều dài cơ sở: (mm). - Khối lượng bản thân: 1885(kg). - Khối lượng toàn bộ theo TK/CP TGGT: 3100/3100(kg). - Số người cho phép chở: 16 chỗ ngồi, 0 chỗ đứng, 0 chỗ nằm. - Loại nhiên liệu: xăng - Thể tích làm việc của động cơ: 2694 (cm3). - Công suất lớn nhất/tốc độ quay: 111(kw)/4800(vph). - Số Sêri: DB-3805135 – D58BBF8C. - Số lượng lốp, cỡ lốp/trục: 1: 2; 195/R15. 2: 2; 195/R15.	Chiếc	Động cơ bám bản, rỉ sét nhiều chỗ. Khung, gầm xe rỉ sét. Nội thất xuống cấp, xin màu, bề mặt các chi tiết da và nhựa bị lão hóa rạn nứt. Ngoại thất: cản trước, sau xe bị phai màu xuống cấp. Mâm, lốp xe: mâm xe xước nhiều, lốp mòn cũ.

4. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá:

- Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội nhận định thị trường cung/cầu xe ô tô tại địa bàn thẩm định giá không đủ thông tin về tài sản so sánh tương đồng với tài sản thẩm định, do đó BT-HN mở rộng phạm vi tìm kiếm ra các tỉnh thành khác.
- Xe ô tô đã qua sử dụng bán chủ yếu từ Website, các sàn giao dịch và các chủ sử dụng tài sản. Giao dịch thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán, tỉ lệ giao dịch thành công tương đối cao.

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có):

6. Việc áp dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

6.1. Vận dụng cách tiếp cận thẩm định giá:

- Căn cứ vào đặc điểm tài sản thẩm định giá, thị trường giao dịch của tài sản thẩm định giá, BT – HN vận dụng cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản thẩm định giá.

6.2. Vận dụng phương pháp thẩm định giá:

- Phương pháp so sánh: Là phương pháp 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. Giá trị tài sản thẩm định giá:

7.1. Nội dung thực hiện:

- Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh;
- Phân tích thông tin;
- Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh;
- Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh;
- Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá.

7.2. Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh:

Stt	Nội dung	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Thông tin về TSTĐG				
1	Nguồn thông tin		https://bonbanh.com/xe-toyota-hiace-2.5-2008-6358650	https://bonbanh.com/xe-toyota-hiace-2.5-2008-6287870	https://bonbanh.com/xe-toyota-hiace-2.5-2008-6357723
			Bùi Văn Trường Điện thoại: 0984 242 862	Tuấn Vĩnh Điện thoại: 0905 660 180	Tiến City Car Điện thoại: 0966 777 555
2	Tình trạng giao dịch		Đang chào bán	Đang chào bán	Đang chào bán
3	Nơi bán		Hà Nội	Đà Nẵng	Hà Nội
4	Thời điểm rao bán/Giao dịch		Tháng 09/2025	Tháng 09/2025	Tháng 09/2025
5	Thông tin về tài sản	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Biển đăng ký 51B - 058.13; Đã qua sử dụng	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Biển đăng ký 29D - 575.34; Đã qua sử dụng	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Biển đăng ký 92D - 092.36; Đã qua sử dụng	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Đã qua sử dụng
6	Pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Xuất xứ	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
	Năm sản xuất	2008	2008	2008	2008
	Công thức bánh xe	4x2	4x2	4x2	4x2
	Khung, thùng, gầm xe	Đã cũ theo thời gian	Đã cũ theo thời gian	Đã cũ theo thời gian	Đã cũ theo thời gian
	Khối lượng toàn bộ theo TK/CP LN	3100/3100 kg	3150/3150 kg	3150/3150 kg	3150/3150 kg
	Nội thất	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới
	Ngoại thất	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới
	Mâm, lốp xe	Đã cũ, hao mòn	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới

	Loại nhiên liệu	Xăng	Diesel	Diesel	Diesel
	Số Km đã chạy	33.623	180.000	300.000	200.000
	Chất lượng còn lại của xe	60%	75%	75%	75%
7	Giá chào bán/ Giá khởi điểm (đồng)		221.000.000	214.000.000	199.000.000

7.3. Phân tích thông tin:

- Về giá: sau khi phân tích thông tin, Tổ thẩm định giá đề nghị giá cả có thể giao dịch được trên cơ sở các giá rao bán của các tài sản giảm 10% là giá cả có thể giao dịch được.
- Trên cơ sở khảo sát, thu thập thông tin, nhận xét và phân tích những yếu tố thẩm định giá hơn kém nhau giữa tài sản thẩm định và các tài sản so sánh, vận dụng Thông tư 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 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.
- Về vị trí và thời điểm: 03 tài sản so sánh có vị trí và thời điểm rao bán gần nhất với tài sản cần thẩm định mà BT-HN thu thập được.
- Tài sản cần thẩm định và 03 tài sản so sánh có các yếu tố giống nhau (xuất xứ, năm sản xuất, công thức bánh xe....). Do đó, Tổ thẩm định giá không thực hiện điều chỉnh. Các yếu tố khác biệt gồm số Km đã chạy, chất lượng còn lại. Do đó, Tổ thẩm định giá thực hiện điều chỉnh.

Stt	Đặc điểm	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Giá chào bán/ Giá khởi điểm (đồng)		221.000.000	214.000.000	199.000.000
2	Ước tính tỷ lệ giao dịch thành (%/giá đầu giá)		90%	90%	90%
3	Giá trị giao dịch ước tính thành công (đồng)		198.900.000	192.600.000	179.100.000
4	Đơn giá bình quân (đồng/chiếc)		198.900.000	192.600.000	179.100.000
NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN.					
1	Pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
2	Xuất xứ	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
3	Năm sản xuất	2008	2008	2008	2008
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
4	Công thức bánh xe	4x2	4x2	4x2	4x2
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
5	Số Km đã chạy	33.623	180.000	300.000	200.000
	Đánh giá		vượt trội hơn	vượt trội hơn	vượt trội hơn
	Mức độ điều chỉnh				
6	Chất lượng còn lại của xe	60%	75%	75%	75%
	Đánh giá		kém hơn	kém hơn	kém hơn

Stt	Đặc điểm	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Mức độ điều chỉnh				

7.4. Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

- Trên cơ sở khảo sát, thu thập thông tin, nhận xét và phân tích những yếu tố thẩm định giá hơn kém nhau giữa tài sản thẩm định và các tài sản so sánh, vận dụng Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường (Kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), tổ thẩm định tiến hành thực hiện việc điều chỉnh ước tính mức giá chỉ dẫn.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các động sản so sánh với động sản cần thẩm định giá, cụ thể như sau:

a) Số Km đã chạy:

- + Tài sản thẩm định giá vượt trội hơn TSSS 1, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh tăng 2% với số tiền là 3.978.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá vượt trội hơn TSSS 2, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh tăng 5% với số tiền là 9.630.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá vượt trội hơn TSSS 3, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh tăng 3% với số tiền là 5.373.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.

b) Chất lượng còn lại:

- + Tài sản thẩm định giá kém vượt trội hơn TSSS 1, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh giảm -15% với số tiền là -29.835.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá kém vượt trội hơn TSSS 2, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh giảm -15% với số tiền là -28.890.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá kém vượt trội hơn TSSS 3, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh giảm -15% với số tiền là -26.865.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.

Stt	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TĐG	TÀI SẢN SO SÁNH		
				TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá trị thị trường (Giá trước điều chỉnh)			198.900.000	192.600.000	179.100.000
B	Giá sau điều chỉnh	Đồng/chiếc		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
CI	Pháp lý		Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		0	0	0

Stt	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TDG	TÀI SẢN SO SÁNH		
				TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Giá sau điều chỉnh 1	Đồng		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C2	Xuất xứ		Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 2	Đồng		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C3	Năm sản xuất		2008	2008	2008	2008
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 3	Đồng		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C4	Số Km đã chạy		33.623	180.000	300.000	200.000
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		2,00%	5,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		3.978.000	9.630.000	5.373.000
	Giá sau điều chỉnh 10	Đồng		202.878.000	202.230.000	184.473.000
C5	Chất lượng còn lại của xe		60%	75%	75%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		-29.835.000	-28.890.000	-26.865.000
	Giá sau điều chỉnh 10	Đồng		169.065.000	163.710.000	152.235.000
D	Mức giá chỉ dẫn			173.043.000	173.340.000	157.608.000
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng		167.997.000		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-2,92%	-3,08%	6,59%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng		33.813.000	38.520.000	32.238.000
E2	Tổng số lần điều chỉnh gộp	Lần		2	2	2
E3	Biên độ điều chỉnh	%		2,0% - 15,0%	5,0% - 15,0%	3,0% - 15,0%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng		-25.857.000	-19.260.000	-21.492.000

*** Nhận xét:**

- Trong bảng điều chỉnh trên, thẩm định viên thực hiện điều chỉnh yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản trước, điều chỉnh các yếu tố so sánh về đặc điểm của tài sản sau: số km đã chạy, chất lượng còn lại của xe.

*** Về nguyên tắc không chê:**

- Theo mức chênh lệch với các mức giá chỉ dẫn thì chênh lệch giữa mức giá TB của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ -3,08% đến 6,59% vì vậy đảm bảo không quá 15%.

*** Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

- Thẩm định viên thực hiện việc xác định giá trị của tài sản thẩm định giá 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, về mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) và các tiêu chí: Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là tổng giá trị tuyệt đối của các điều

chính 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.

*** Đánh giá:**

- Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là tổng giá trị tuyệt đối của các điều chỉnh là nhỏ nhất) là 32.238.000 đồng của TSSS 3.
- Tổng số lần điều chỉnh nhỏ nhất là: 2 lần của TSSS 1; TSSS 2 và TSSS 3.
- Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt là 2,00% - 15,0% của TSSS 1.
- Tổng các giá trị điều chỉnh thuần nhỏ nhất tức là tổng của các điều chỉnh nhỏ nhất là - 25.857.000 đồng của TSSS 1.
- ⇒ 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, về mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) và các tiêu chí đánh giá, BT-HN đề nghị mức giá chỉ dẫn của TSSS 1 là: **173.000.000 đồng/chiếc** (làm tròn) làm mức giá chỉ dẫn cho TS TĐG, phù hợp với mục đích thẩm định giá

7.5. Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá:

Stt	Tên tài sản	Số lượng (chiếc)	Giá trị thẩm định	
			Đơn giá (đồng/chiếc)	Thành tiền (đồng)
1	Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Biển đăng ký : 51B-058.13; 16 chỗ ngồi; Đã qua sử dụng	1	173.000.000	173.000.000

- Thành tiền: 173.000.000 đồng/chiếc. (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi ba triệu đồng chẵn./.)
- Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT.

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

- Đối với thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá: 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

- Khách hàng chịu trách nhiệm về các hồ sơ, tài liệu, số liệu, chứng từ pháp lý liên quan đã cung cấp cho Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội.
- Đối với đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của TS TĐG được Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội căn cứ vào hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp và kết quả khảo sát hiện trạng thực tế.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục đích thẩm định giá nêu trên. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.

- Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá do Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội cấp ra mới có giá trị pháp lý. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Kết quả trong Chứng thư là kết quả mang tính chất tư vấn cho khách hàng khi khách hàng thực hiện mục đích đã được nêu trên.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị khi và chỉ khi TS TĐG có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Bên thứ 3 khi sử dụng kết quả ghi trên chứng thư này phải đọc, hiểu kỹ kết quả tính toán nói trên và phải chịu trách nhiệm trong việc sử dụng kết quả thẩm định cho mục đích của mình.
- Kết quả thẩm định giá là độc lập, trung thực và khách quan. Lợi ích cá nhân của thẩm định viên và những người tham gia thẩm định là không có. Đồng thời không có bất cứ xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình và kết quả thẩm định giá.

10. Các phụ lục kèm theo (nếu có):

- Phụ lục hình ảnh tài sản Thẩm định giá.
- Pháp lý tài sản Thẩm định giá.

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ

KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG

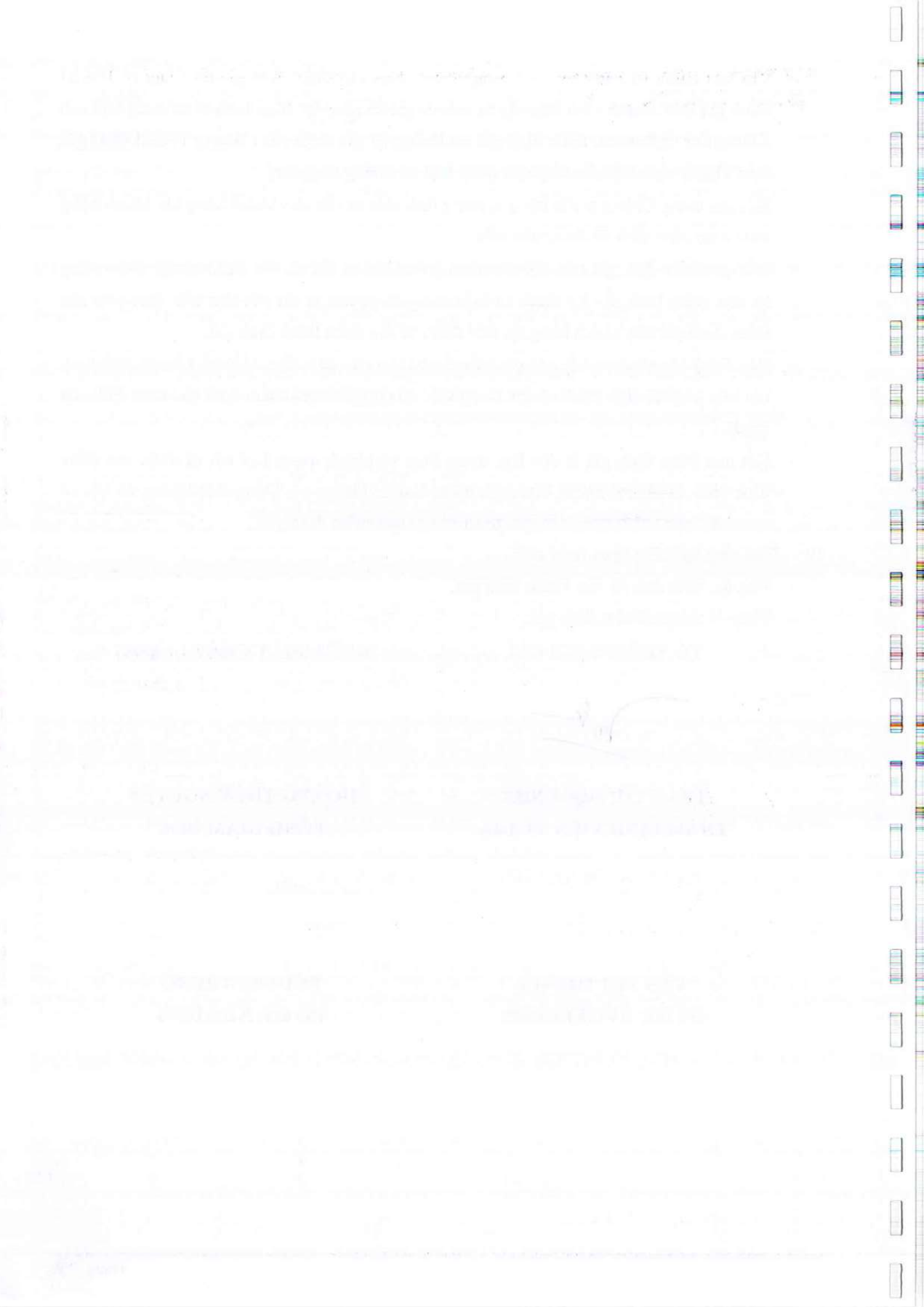


TRẦN THỊ HOÀI NHÃ
THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

HOÀNG THỦY NGUYÊN
TỔNG GIÁM ĐỐC

VĂN THỊ THU HÀ
(Số thẻ: XVI25TS.2600)

BÙI THẾ TRUNG
(Số thẻ: XI16.1638)





BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 258/2025/2188-ĐS ngày 25/09/2025)

1. Thông tin cơ bản về cá nhân, tổ chức lập báo cáo thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp : Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội.
Địa chỉ trụ sở chính : Số 236 Cao Thắng, Phường Hòa Hưng, TP. Hồ Chí Minh.
Giấy chứng nhận kinh doanh số : 0314521370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/07/2017; Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 29/8/2023.
Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá : Số 258/TDG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 16/08/2017.

Thông báo

: Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 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.

Thông báo số 603/TB-BTC ngày 31/07/2025 về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

Đại diện theo Pháp luật : Ông Bùi Thế Trung. Chức vụ: Tổng Giám đốc.
Thẩm định viên về giá : Bà Văn Thị Thu Hà Số thẻ: XVI25TS.2600

2. Các thông tin cơ bản về phạm vi của cuộc thẩm định giá:

2.1. Thông tin về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá:

Khách hàng yêu cầu : NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN CHI NHÁNH KCN TÂN TẠO

Địa chỉ : Số 208 -210 đường Lê Văn Quới, Phường Tân Tạo, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Tên tài sản thẩm định giá:

– Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Biển đăng ký: 51B-058.13; 16 chỗ ngồi; Đã qua sử dụng.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Xác định giá trị thị trường của tài sản làm cơ sở thanh lý theo quy định hiện hành.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá chọn cơ sở Giá trị thị trường (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá – kèm theo thông tư 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024) làm cơ sở để thẩm định giá.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 09/2025.

2.6. Địa điểm thẩm định giá:

- Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá:

- Từ ngày 23/09/2025 đến ngày 25/09/2025.

2.8. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập để thực hiện cuộc thẩm định giá (nếu có):

- Các hồ sơ, tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá, nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội và thông tin thu thập trên thị trường.

2.9. Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá và của tài sản thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2023.
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 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 thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá.
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 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 tháng 05 năm 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.
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 23092501-HĐ/BT-HN ngày 23/09/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh KCN Tân Tạo
- Giấy chứng nhận Đăng ký xe ô tô cấp cho xe ô tô khách Biển đăng ký 51B-058.13; Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Năm sản xuất: 2009; ngày 12/08/2025 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh KCN Tân Tạo.

- Giấy chứng nhận kiểm định số DB-3805135 cấp cho xe ô tô khách Biển đăng ký 51B-058.13; Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Năm sản xuất: 2008; Nước sản xuất: Việt Nam do Trung tâm Đăng kiểm Xe cơ giới số 3701S cấp ngày 06/11/2024.
- Các văn bản pháp lý khác.

2.10. Ngày của báo cáo thẩm định giá: Ngày 25/09/2025.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế – kỹ thuật	Đvt	Hiện trạng
1	Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR- 6578006; Số khung: 12P089002181; Biển đăng ký : 51B-058.13; 16 chỗ; Đã qua sử dụng	- Loại phương tiện: Ô tô khách. - Nhãn hiệu: TOYOTA. - Số loại: E HIACE - Số máy: 2TR-6578006 - Số khung: 12P089002181 - Năm, nước sản xuất: 2009, Việt Nam. - Công thức bánh xe: 4x2 - Vết bánh xe: 1655/1655 (mm). - Kích thước bao: 4840 x 1880 x 2105 (mm). - Chiều dài cơ sở: (mm). - Khối lượng bản thân: 1885(kg). - Khối lượng toàn bộ theo TK/CP TGGT: 3100/3100(kg). - Số người cho phép chở: 16 chỗ ngồi, 0 chỗ đứng, 0 chỗ nằm. - Loại nhiên liệu: xăng - Thể tích làm việc của động cơ: 2694 (cm3). - Công suất lớn nhất/tốc độ quay: 111(kw)/4800(vph). - Số Sêri: DB-3805135 – D58BBF8C. - Số lượng lốp, cỡ lốp/trục: 1: 2; 195/R15. 2: 2; 195/R15.	Chiếc	Động cơ bám bản, rỉ sét nhiều chỗ. Khung, gầm xe rỉ sét. Nội thất xuống cấp, xỉn màu, bề mặt các chi tiết da và nhựa bị lão hóa rạn nứt. Ngoại thất: cản trước, sau xe bị phai màu xuống cấp. Mâm, lốp xe: mâm xe xước nhiều, lốp mòn cũ.

4. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá:

- Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội nhận định thị trường cung/cầu xe ô tô tại địa bàn thẩm định giá không đủ thông tin về tài sản so sánh tương đồng với tài sản thẩm định, do đó BT-HN mở rộng phạm vi tìm kiếm ra các tỉnh thành khác.
- Xe ô tô đã qua sử dụng bán chủ yếu từ Website, các sàn giao dịch và các chủ sử dụng tài sản. Giao dịch thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán, tỉ lệ giao dịch thành công tương đối cao.

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có):

6. Việc áp dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

6.1. Vận dụng cách tiếp cận thẩm định giá:

- Căn cứ vào đặc điểm tài sản thẩm định giá, thị trường giao dịch của tài sản thẩm định giá, BT – HN vận dụng cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản thẩm định giá.

6.2. Vận dụng phương pháp thẩm định giá:

- Phương pháp so sánh: Là phương pháp 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. Giá trị tài sản thẩm định giá:

7.1. Nội dung thực hiện:

- Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh;
- Phân tích thông tin;
- Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh;
- Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh;
- Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá.

7.2. Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh:

Stt	Nội dung	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Thông tin về TSTĐG				
1	Nguồn thông tin		https://bonbanh.com/xe-toyota-hiace-2.5-2008-6358650	https://bonbanh.com/xe-toyota-hiace-2.5-2008-6287870	https://bonbanh.com/xe-toyota-hiace-2.5-2008-6357723
			Bùi Văn Trường Điện thoại: 0984 242 862	Tuấn Vĩnh Điện thoại: 0905 660 180	Tiến City Car Điện thoại: 0966 777 555
2	Tình trạng giao dịch		Đang chào bán	Đang chào bán	Đang chào bán
3	Nơi bán		Hà Nội	Đà Nẵng	Hà Nội
4	Thời điểm rao bán/Giao dịch		Tháng 09/2025	Tháng 09/2025	Tháng 09/2025
5	Thông tin về tài sản	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Biển đăng ký 51B - 058.13; Đã qua sử dụng	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Biển đăng ký 29D - 575.34; Đã qua sử dụng	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Biển đăng ký 92D - 092.36; Đã qua sử dụng	Xe ô tô khách Toyota Hiace; Đã qua sử dụng
6	Pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Xuất xứ	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
	Năm sản xuất	2008	2008	2008	2008
	Công thức bánh xe	4x2	4x2	4x2	4x2
	Khung, thùng, gầm xe	Đã cũ theo thời gian	Đã cũ theo thời gian	Đã cũ theo thời gian	Đã cũ theo thời gian
	Khối lượng toàn bộ theo TK/CP LN	3100/3100 kg	3150/3150 kg	3150/3150 kg	3150/3150 kg
	Nội thất	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới
	Ngoại thất	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới
	Mâm, lốp xe	Đã cũ, hao mòn	Còn khá mới	Còn khá mới	Còn khá mới

	Loại nhiên liệu	Xăng	Diesel	Diesel	Diesel
	Số Km đã chạy	33.623	180.000	300.000	200.000
	Chất lượng còn lại của xe	60%	75%	75%	75%
7	Giá chào bán/ Giá khởi điểm (đồng)		221.000.000	214.000.000	199.000.000

7.3. Phân tích thông tin:

- Về giá: sau khi phân tích thông tin, Tổ thẩm định giá đề nghị giá cả có thể giao dịch được trên cơ sở các giá rao bán của các tài sản giảm 10% là giá cả có thể giao dịch được.
- Trên cơ sở khảo sát, thu thập thông tin, nhận xét và phân tích những yếu tố thẩm định giá hơn kém nhau giữa tài sản thẩm định và các tài sản so sánh, vận dụng Thông tư 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 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.
- Về vị trí và thời điểm: 03 tài sản so sánh có vị trí và thời điểm rao bán gần nhất với tài sản cần thẩm định mà BT-HN thu thập được.
- Tài sản cần thẩm định và 03 tài sản so sánh có các yếu tố giống nhau (xuất xứ, năm sản xuất, công thức bánh xe....). Do đó, Tổ thẩm định giá không thực hiện điều chỉnh. Các yếu tố khác biệt gồm số Km đã chạy, chất lượng còn lại. Do đó, Tổ thẩm định giá thực hiện điều chỉnh.

Stt	Đặc điểm	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Giá chào bán/ Giá khởi điểm (đồng)		221.000.000	214.000.000	199.000.000
2	Ước tính tỷ lệ giao dịch thành (%/giá đấu giá)		90%	90%	90%
3	Giá trị giao dịch ước tính thành công (đồng)		198.900.000	192.600.000	179.100.000
4	Đơn giá bình quân (đồng/chiếc)		198.900.000	192.600.000	179.100.000
NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN.					
1	Pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
2	Xuất xứ	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
3	Năm sản xuất	2008	2008	2008	2008
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
4	Công thức bánh xe	4x2	4x2	4x2	4x2
	Đánh giá		tương đồng	tương đồng	tương đồng
	Mức độ điều chỉnh				
5	Số Km đã chạy	33.623	180.000	300.000	200.000
	Đánh giá		vượt trội hơn	vượt trội hơn	vượt trội hơn
	Mức độ điều chỉnh				
6	Chất lượng còn lại của xe	60%	75%	75%	75%
	Đánh giá		kém hơn	kém hơn	kém hơn

Stt	Đặc điểm	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Mức độ điều chỉnh				

7.4. Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:

- Trên cơ sở khảo sát, thu thập thông tin, nhận xét và phân tích những yếu tố thẩm định giá hơn kém nhau giữa tài sản thẩm định và các tài sản so sánh, vận dụng Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường (Kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), tổ thẩm định tiến hành thực hiện việc điều chỉnh ước tính mức giá chỉ dẫn.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các động sản so sánh với động sản cần thẩm định giá, cụ thể như sau:

a) Số Km đã chạy:

- + Tài sản thẩm định giá vượt trội hơn TSSS 1, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh tăng 2% với số tiền là 3.978.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá vượt trội hơn TSSS 2, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh tăng 5% với số tiền là 9.630.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá vượt trội hơn TSSS 3, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh tăng 3% với số tiền là 5.373.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.

b) Chất lượng còn lại:

- + Tài sản thẩm định giá kém vượt trội hơn TSSS 1, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh giảm -15% với số tiền là -29.835.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá kém vượt trội hơn TSSS 2, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh giảm -15% với số tiền là -28.890.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.
- + Tài sản thẩm định giá kém vượt trội hơn TSSS 3, do đó BT-HN tiến hành điều chỉnh giảm -15% với số tiền là -26.865.000 đồng theo khảo sát tại thị trường tại khu vực và cơ sở dữ liệu của BT-HN.

Stt	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TĐG	TÀI SẢN SO SÁNH		
				TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá trị thị trường (Giá trước điều chỉnh)			198.900.000	192.600.000	179.100.000
B	Giá sau điều chỉnh	Đồng/chiếc		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
CI	Pháp lý		Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		0	0	0

Stt	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TĐG	TÀI SẢN SO SÁNH		
				TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Giá sau điều chỉnh 1	Đồng		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C2	Xuất xứ		Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam	Việt Nam
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 2	Đồng		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C3	Năm sản xuất		2008	2008	2008	2008
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh 3	Đồng		198.900.000	192.600.000	179.100.000
C4	Số Km đã chạy		33.623	180.000	300.000	200.000
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		2,00%	5,00%	3,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		3.978.000	9.630.000	5.373.000
	Giá sau điều chỉnh 10	Đồng		202.878.000	202.230.000	184.473.000
C5	Chất lượng còn lại của xe		60%	75%	75%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng		-29.835.000	-28.890.000	-26.865.000
	Giá sau điều chỉnh 10	Đồng		169.065.000	163.710.000	152.235.000
D	Mức giá chỉ dẫn			173.043.000	173.340.000	157.608.000
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng		167.997.000		
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-2,92%	-3,08%	6,59%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng		33.813.000	38.520.000	32.238.000
E2	Tổng số lần điều chỉnh gộp	Lần		2	2	2
E3	Biên độ điều chỉnh	%		2,0% - 15,0%	5,0% - 15,0%	3,0% - 15,0%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng		-25.857.000	-19.260.000	-21.492.000

*** Nhận xét:**

- Trong bảng điều chỉnh trên, thẩm định viên thực hiện điều chỉnh yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản trước, điều chỉnh các yếu tố so sánh về đặc điểm của tài sản như sau: (số km đã chạy và chất lượng còn lại của xe).

*** Về nguyên tắc không chế:**

- Theo mức chênh lệch với các mức giá chỉ dẫn thì chênh lệch giữa mức giá TB của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ -3,08% đến 6,59% vì vậy đảm bảo không quá 15%.

*** Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

- Thẩm định viên thực hiện việc xác định giá trị của tài sản thẩm định giá 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, về mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) và các tiêu chí: 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.

*** Đánh giá:**

- Tổng giá trị điều chỉnh gộp nhỏ nhất (tức là tổng giá trị tuyệt đối của các điều chỉnh là nhỏ nhất) là 32.238.000 đồng của TSSS 3.
 - Tổng số lần điều chỉnh nhỏ nhất là: 2 lần của TSSS 1; TSSS 2 và TSSS 3.
 - Biên độ điều chỉnh (nghĩa là mức hoặc tỷ lệ % điều chỉnh) của một yếu tố so sánh càng nhỏ càng tốt là 2,00% - 15,0% của TSSS 1.
 - Tổng các giá trị điều chỉnh thuần nhỏ nhất tức là tổng của các điều chỉnh nhỏ nhất là - 25.857.000 đồng của TSSS 1.
- ⇒ 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, về mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) và các tiêu chí đánh giá, BT-HN đề nghị mức giá chỉ dẫn của TSSS 1 là: **173.000.000 đồng/chiếc** (làm tròn) làm mức giá chỉ dẫn cho TS TĐG, phù hợp với mục đích thẩm định giá

7.5. Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá:

Stt	Tên tài sản	Số lượng (chiếc)	Giá trị thẩm định	
			Đơn giá (đồng/chiếc)	Thành tiền (đồng)
1	Xe ô tô khách, Nhãn hiệu TOYOTA; Số loại: HIACE ; Số máy: 2TR-6578006; Số khung 12P089002181; Biển đăng ký : 51B-058.13; 16 chỗ ngồi; Đã qua sử dụng	1	173.000.000	173.000.000

- Thành tiền: 173.000.000 đồng/chiếc. (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi ba triệu đồng chẵn./.)
- Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT.

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

- Đối với thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá: 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

- Khách hàng chịu trách nhiệm về các hồ sơ, tài liệu, số liệu, chứng từ pháp lý liên quan đã cung cấp cho Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội.
- Đối với đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của TS TĐG được Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội căn cứ vào hồ sơ tài liệu do khách hàng cung cấp và kết quả khảo sát hiện trạng thực tế.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục đích thẩm định giá nêu trên. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.

- Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá do Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội cấp ra mới có giá trị pháp lý. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Kết quả trong Chứng thư là kết quả mang tính chất tư vấn cho khách hàng khi khách hàng thực hiện mục đích đã được nêu trên.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị khi và chỉ khi TS TĐG có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và hiện trạng được mô tả chi tiết như trên theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Bên thứ 3 khi sử dụng kết quả ghi trên chứng thư này phải đọc, hiểu kỹ kết quả tính toán nói trên và phải chịu trách nhiệm trong việc sử dụng kết quả thẩm định cho mục đích của mình.
- Kết quả thẩm định giá là độc lập, trung thực và khách quan. Lợi ích cá nhân của thẩm định viên và những người tham gia thẩm định là không có. Đồng thời không có bất cứ xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình và kết quả thẩm định giá.

10. Các phụ lục kèm theo (nếu có):

- Phụ lục hình ảnh tài sản Thẩm định giá.
- Pháp lý tài sản Thẩm định giá.

TỔ THẨM ĐỊNH GIÁ

KIỂM SOÁT CHẤT LƯỢNG


TRẦN THỊ HOÀI NHÃ
THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

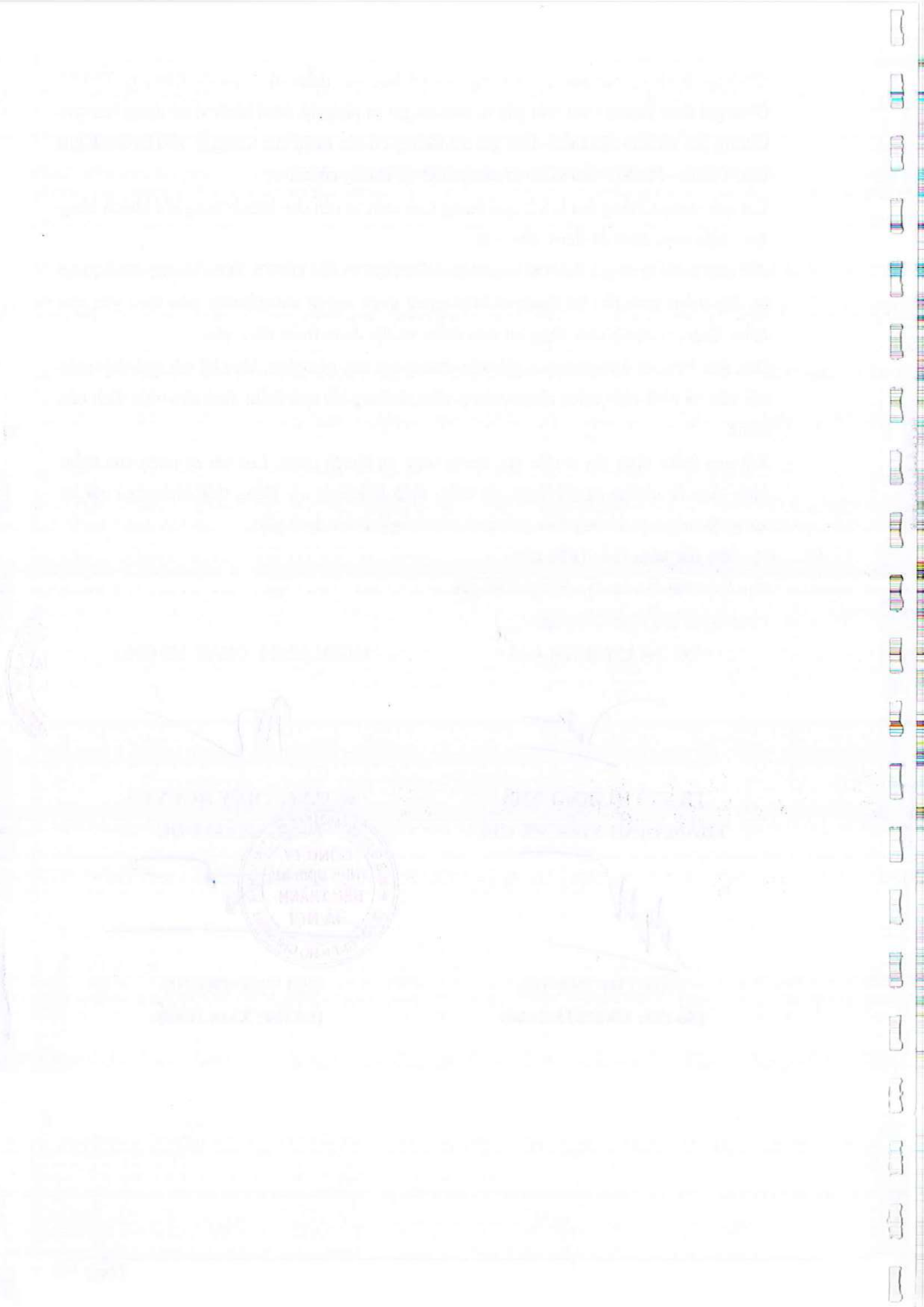

HOÀNG THỦY NGUYÊN
TỔNG GIÁM ĐỐC


VĂN THỊ THU HÀ
(Số thẻ: XVI25TS.2600)




BÙI THẾ TRUNG
(Số thẻ: XI16.1638)







Hình 1 :

Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



Hình 3 :

Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



Hình 2 :

Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



Hình 4 :

Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



PHỤ LỤC HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư Thẩm định giá)



Hình 5 :
Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



Hình 6 :
Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



Hình 7 :
Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13



Hình 8 :
Hiện
trạng tài
sản thẩm
định giá
xe ô tô
Biển số:
51B -
058.13

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Socialist Republic of Viet Nam

BỘ CÔNG AN

Ministry of Public Security

CÔNG AN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Police of Ho Chi Minh City

CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ XE Ô TÔ

Car Registration Certificate

Số (Number): 50 00109680



Tên chủ xe(Owner's full name):

NH NN VÀ PT NT VN-CN KCN TÂN TẠO

Địa chỉ (Address):

208-210 Lê Văn Quới P.Bình Trị Đông TP.HCM

Nhãn hiệu(Brand): TOYOTA

Loại xe(type): Ô tô khách

Số máy (Engine N°): 2TR6678006

Số khung(Chassis N°): RL4RX12P089002181

Trọng tải(Gross weight):

KL toàn bộ (Total mass): 3100 kg

Biển số đăng ký

(Number Plate)

51B-058.13(T)

Giá trị đến ngày

(date of expiry): 31/12/2028

Số loại(Model code): IIIACE

Màu sơn(Color): Xanh

C S Số chỗ (Seats): 16

KL kéo theo(Towed mass): kg

Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2025

P. TRƯỞNG PHÒNG

Thượng tá Nguyễn Ngọc Nam

CHỦ XE, LÁI XE CẦN BIẾT

Vehicle owners, drivers should be aware of the following:

1. Khi tham gia giao thông phải mang theo Chứng nhận kiểm định. Nộp lại Chứng nhận kiểm định và Tem kiểm định khi có thông báo thu hồi của các Cơ sở đăng kiểm.

Vehicle operators must carry the inspection certificate while in traffic. Return the inspection certificate and inspection sticker when receiving a withdrawal notice from the Inspection Centers.

2. Không sử dụng Chứng nhận kiểm định, Tem kiểm định bị sửa chữa, tẩy xóa nội dung và làm giả.

Do not use inspection certificates or inspection stickers that have been altered, erased, or forged.

3. Phải bảo dưỡng, sửa chữa để bảo đảm duy trì tình trạng kỹ thuật của phương tiện; chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật đối với hành vi đưa phương tiện không bảo đảm an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường tham gia giao thông đường bộ.

Perform maintenance and repairs to maintain the vehicle's technical condition; legally liable for operating a vehicle that fails to meet technical safety and environmental protection requirements to participate in road traffic.

4. Không cui tạo trái phép; cố ý can thiệp làm sai lệch chỉ số trên đồng hồ báo quãng đường đã chạy; cắt, hàn, tẩy xóa, đục sửa, đóng lại trái phép số khung, số động cơ.

Do not conduct unauthorized vehicle modifications; intentionally alter the odometer; or illegally cut, weld, erase, tamper with, or re-stamp the chassis number or engine number.

5. Không tự ý can thiệp, thay đổi phần mềm điều khiển của xe, động cơ của xe đã được đăng ký với cơ quan quản lý nhằm mục đích gian lận kết quả kiểm định; Không thuê, mượn phụ tùng chỉ để thực hiện việc kiểm định.

Do not independently interfere with or alter the vehicle's control software or engine registered with regulatory authorities to manipulate inspection results; do not rent or borrow parts solely for inspection purposes.

6. Chứng nhận kiểm định, Tem kiểm định không còn hiệu lực khi xe bị tai nạn giao thông đến mức không đảm bảo an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

The inspection certificate and inspection sticker are no longer valid if the vehicle is involved in a traffic accident to the extent that it no longer meets technical safety and environmental protection requirements.

BỘ XÂY DỰNG CỤC ĐĂNG KÝ VIỆT NAM

MOC - Vietnam Register

Nº: VA 1469453

CHỨNG NHẬN KIỂM ĐỊNH AN TOÀN KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG XE CƠ GIỚI

PERIODICAL INSPECTION CERTIFICATE
OF MOTOR VEHICLE FOR COMPLIANCE WITH TECHNICAL SAFETY
AND ENVIRONMENTAL PROTECTION REQUIREMENTS

Biển đăng ký: 51B-058.13 Số quản lý PT: 5003S-074339
(Registration plate) (Vehicle inspection No.)

Nhóm phương tiện (Vehicle's group): ô tô chở người trên 8 chỗ

Loại phương tiện: ô tô khách
(Vehicle's type)

Sử dụng năng lượng sạch, năng lượng xanh, thân thiện môi trường
(Clean, green energy vehicle)

Cho phép tự động hoá ☐ Một phần (Partially)
(Allow self-driving)

☐ Toàn phần (Fully)

Nhãn hiệu, tên thương mại: TOYOTA HIACE
(Trademark, Commercial name)

Mã kiểu loại (Model code): TRH213L-JEMDKU

Số động cơ (Engine No): 2TR-6678005

Số khung (Chassis No): RL4RX12P089002181

Năm, Nước sản xuất: 2008, Việt Nam
(Production year, Country)

Niên hạn sử dụng: 2028
(Lifetime limit to)

Có kinh doanh vận tải (Commercial) ☐ Có cải tạo (Modification): ☐

THÔNG SỐ KỸ THUẬT (SPECIFICATIONS)

Công thức bánh xe: 4x2 (Wheel formula)	Vết bánh xe: (Wheel tread)	1655/1650 (mm)
Kích thước bao (Overall dimensions):		484x188x2105 (mm)
KT khoang hành lý lớn nhất (Largest luggage container dimensions)		
Khoảng cách trục (Wheel base):		2570 (mm)
Khối lượng bản thân (Kerb mass):		1885 (kg)
Khối lượng hàng CC theo TK/CP LN: (Design/Authorized cargo pay mass)		(kg)
Khối lượng kéo theo TK/CP LN: (Design/Authorized towed mass)		(kg)
Khối lượng toàn bộ theo TK/CP LN: (Design/Authorized total mass)		3100/3100 (kg)

Số người cho phép chở (không bao gồm người lái) Ngồi: 15 Đứng: 0
(Permissible No of Pers carried, not include driver: seating, standing, lying)

Loại động cơ đặt trong (Engine type): 4 xi lanh thẳng hàng

- Ký hiệu (Engine model): 2TR-FE

- Thể tích làm việc (Engine displacement):

Công suất lớn nhất (động cơ):

(Maximum engine output rpm)

- Loại nhiên liệu (Fuel type): xăng

Loại động cơ điện:

(Motor type)

- Số lượng, ký hiệu:

(Number of motor, motor model)

- Điện áp/ Tổng CS động cơ điện:

(Voltage/ Total rated power of motor)

- Loại ắc quy (Battery type):

- Điện áp/đáng lượng ắc quy (Voltage/Capacity):

(No.) VA-1468453

844A71E9

Số lượng lốp, cỡ lốp/trục
(Number of tires: Tire size/axle)

1: 2: 195R15
2: 2: 195R15

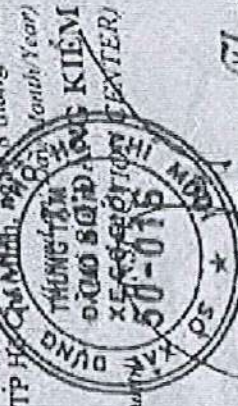
Số phiếu kiểm định
(Inspection Report No)

S001S-18360/25

Có hiệu lực đến hết ngày (Valid until)

07/10/2025

TP Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 7 năm 2025
(City/Date/Year)



Đỗ Trường Thành



Có lắp thiết bị giám sát hành trình (Equipped with Tachograph)
Có lắp thiết bị ghi nhận hình ảnh người lái xe (Equipped with camera)
PT không được cấp tem KD (Vehicle not issued with inspection stamp)
Ghi chú (Notes): Biển đăng ký nền trắng

