



CÔNG TY TNHH HĂNG ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á
ASIA AUDITING AND VALUATION FIRM COMPANY LIMITED



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 304/2026/1583/CT-TĐG/AAVC

Yêu cầu

: Văn phòng HDND và UBND xã T
Vinh

Thẩm định giá

: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đ



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 304/2026/1583/CT-TĐG/AAVC

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

KÍNH GỬI: VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃ THÀNH VINH

- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 1583/2026/HĐ/TĐG/AAVC ngày 07 tháng 5 năm 2026 giữa Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á và Văn phòng HĐND và UBND xã Thành Vinh.
- Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026 của Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á.

Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á cung cấp Chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau đây:

I/. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

- Tên khách hàng : **VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND XÃ THÀNH VINH**
- Địa chỉ : Thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa
- Mã số thuế : 2800789450
- Đại diện : **Ông Trương Văn Tiên**
- Chức vụ : **Chánh văn phòng HĐND và UBND xã**
- Tài khoản : 9527.4.3035005 tại KBNN khu vực XI - PGD số 7

II/. Đơn vị thực hiện thẩm định giá:

- Đơn vị thẩm định : **CÔNG TY TNHH HĂNG ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á**
- Địa chỉ : Tầng 4, Khối TM, Tòa CT1A Mễ Trì Plaza, khu đô thị VOV, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội
- Mã số thuế : 0108340241
- Điện thoại : 02432007811
- Đại diện : **Ông Trần Huy Đoàn** Chức vụ: **Phó Tổng giám đốc**

Số thẻ TĐV về giá: XV23.2382

Ông Phan Tiến Đăng Chức vụ: **Thẩm định viên**

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2590

- Tài khoản : 01600014691169
- Mở tại : Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Hà Đông - PGD Hà Đông (Seabank). Mã ngân hàng: 01317008
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 304/TĐG do Bộ Tài chính cấp ngày 09/7/2018; Cấp lại lần 2 ngày 24/01/2025;

III/. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định giá là: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đã qua sử dụng.
- Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản:
(Chi tiết tại Phụ lục Tổng hợp kết quả thẩm định giá Kèm theo Chứng thư).

IV/. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 5 năm 2026.

V/. Mục đích tư vấn thẩm định giá:

- Xác định giá trị tài sản làm cơ sở thực hiện công tác đấu giá, thanh lý tài sản theo quy định hiện hành.

VI/. Địa điểm thẩm định giá: Tỉnh Thanh Hóa.

VII/. Căn cứ thẩm định giá:

7.1/. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật Dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Thương mại số: 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Giá số: 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số: 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số: 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số: 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số: 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số: 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 về việc 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 về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số: 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 304/TDG do Bộ Tài chính cấp ngày 09/07/2018; Cấp lại lần 2 ngày 24/01/2025;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.

7.2/. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

7.2.1. Nguồn thông tin do khách hàng cung cấp:

- Tài sản thẩm định giá được tiếp nhận bằng văn bản và qua trao đổi với khách hàng qua văn bản, email, điện thoại, chúng tôi hiểu rằng tài sản thẩm định là: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đã qua sử dụng.
- Đồng thời, tiếp nhận các thông tin về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, pháp lý tài sản và các tài liệu liên quan đến giá (như báo giá, hợp đồng tương tự - nếu có) do Khách hàng cung cấp theo quy định tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC. Các tài liệu này được sử dụng làm cơ sở tham khảo đầu vào để Thẩm định viên thực hiện các bước kiểm chứng tiếp theo.
- Tài sản thẩm định giá là tài sản hiện hữu, nên tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định đã thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định.

7.2.2. Nguồn thông tin khảo sát:

- Nguồn thông tin và dữ liệu thị trường: Kết quả khảo sát, thu thập thông tin, báo giá độc lập (thông qua các hình thức trực tiếp, điện thoại, email, công văn...) từ các đơn vị sản xuất, kinh doanh, phân phối, thu mua hoặc các chủ thể tham gia giao dịch đối với tài sản giống hệt hoặc tương tự trên thị trường; kết hợp tham khảo dữ liệu giao dịch, giá niêm yết trên các kênh thông tin, sàn giao dịch và cơ sở dữ liệu tin cậy. Đặc biệt, mọi nguồn thông tin thu thập được (bao gồm cả dữ liệu do Khách hàng/Cơ quan yêu cầu cung cấp và nguồn do Công ty tự khảo sát) đều được bộ phận nghiệp vụ tiến hành các biện pháp xác minh, đối chiếu độc lập, sau đó trải qua quy trình soát xét và phê duyệt chuyên môn của Thẩm định viên. Điều này nhằm đảm bảo tính khách quan, trung thực và tính phù hợp của mức giá trước khi đưa vào tính toán.
- Dữ liệu nội bộ: Ngân hàng dữ liệu giá của Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á.
- Dữ liệu so sánh đối chiếu: Tham khảo kết quả trúng thầu của các tài sản tương tự tại địa phương hoặc các tỉnh thành khác (nếu có).

- Thông tin thị trường: Kết quả khảo sát các tài sản so sánh có cùng đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tại cùng khu vực hoặc các khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội tương đương và các nguồn thông tin hợp pháp khác.
- Hồ sơ lưu trữ: Chi tiết quá trình kiểm chứng thông tin, Phiếu điều tra và các bằng chứng xác minh điện tử được lưu trữ tại Hồ sơ thẩm định giá nội bộ của Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á, tuân thủ đúng quy định về Hồ sơ thẩm định giá tại Thông tư 30/2024/TT-BTC.

VIII. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG TÀI SẢN THẨM ĐỊNH:

- Thị trường thanh lý xe cũ Ford Focus hiện nay vẫn khá sôi động dù mẫu xe này đã ngừng phân phối tại Việt Nam từ nhiều năm trước. Ford Focus được đánh giá cao nhờ thiết kế thể thao, khả năng vận hành ổn định và cảm giác lái chắc chắn hơn nhiều dòng sedan phổ thông cùng phân khúc. Trên thị trường xe cũ, các phiên bản Focus hatchback thường được ưa chuộng hơn sedan vì kiểu dáng trẻ trung và nhiều trang bị tiện nghi. Giá thanh lý xe phụ thuộc vào đời xe, số km đã đi, tình trạng động cơ và lịch sử bảo dưỡng.
- Tuy nhiên, các xe sử dụng hộp số tự động PowerShift thường bị ép giá do nhiều người lo ngại lỗi hộp số. Nếu xe đã thay thế hoặc sửa chữa hộp số đầy đủ thì khả năng bán lại sẽ dễ dàng hơn. Hiện nay nguồn phụ tùng và đồ thay thế cho Ford Focus vẫn khá phổ biến tại Hà Nội và TP.HCM nên việc sửa chữa không quá khó khăn. Nhiều người lựa chọn mua Focus cũ vì giá thành hợp lý nhưng vẫn có nhiều công nghệ và trang bị hiện đại. Bên cạnh đó, xe có độ đầm chắc cao nên phù hợp với những người thích cảm giác lái tốt. Tuy nhiên, chi phí sửa chữa và bảo dưỡng của Focus thường cao hơn một số mẫu xe Nhật cùng đời. Vì vậy, người mua xe cũ thường kiểm tra rất kỹ trước khi quyết định giao dịch. Thị trường thanh lý Ford Focus nhìn chung vẫn có lượng người quan tâm ổn định, đặc biệt ở các dòng Titanium và EcoBoost. Đây vẫn là mẫu xe được đánh giá có giá trị sử dụng tốt trong phân khúc xe cũ hiện nay.
- Thị trường tài sản thẩm định có nhiều đơn vị, showroom, cá nhân mua bán với giá cả cạnh tranh. Căn cứ vào danh mục tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên khảo sát giá của các công ty cung cấp có uy tín và giá cả cạnh tranh để đưa ra mức giá phù hợp với thị trường. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá thị trường của tài sản thẩm định giá bao gồm cung - cầu tài sản, sự ổn định về chính trị - kinh tế - xã hội, chính sách thuế... tại thời điểm thẩm định.

IX. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á lựa chọn cơ sở giá trị thẩm định giá là giá trị thị trường. (Thông tư 30/2024/TT-BTC)

- 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 được ấn định trước hay là giá bán thực tế.
- Giá trị tài sản cần gắn với thời điểm thẩm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị thẩm định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường mở và cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán. Thị trường ở đây có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước. Thị trường có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế.

XI. CÁC NGUYÊN TẮC ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Nguyên tắc cung cầu;
- Nguyên tắc thay thế;
- Nguyên tắc phù hợp;
- Nguyên tắc cạnh tranh;
- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

XII. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Căn cứ vào thông tin về tài sản, Tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau: Toàn bộ hồ sơ, tài liệu và số liệu do Quý khách hàng cung cấp là đầy đủ, trung thực và đáng tin cậy. Trong phạm vi nghiệp vụ, chúng tôi sử dụng các thông tin này làm cơ sở tính toán mà không thực hiện kiểm tra tính xác thực chuyên sâu đối với các bản sao, chứng từ. Do đó, Quý khách hàng và các bên liên quan đảm bảo và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các tài liệu, hồ sơ đã cung cấp cho Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á trong quá trình thẩm định giá.
- Tại thời điểm thẩm định giá, kết quả được xây dựng trên giả định rằng nền kinh tế vĩ mô và thị trường giao dịch tài sản sẽ tiếp tục diễn biến bình thường theo xu hướng hiện tại. Kết quả không bao gồm các yếu tố biến động bất lợi đột ngột (khủng hoảng, suy thoái trầm trọng) hoặc các sự kiện bất khả kháng (chiến tranh, bạo loạn, thiên tai, dịch bệnh...) xảy ra sau thời điểm phát hành Chứng thư.
- Trừ khi có ghi chú cụ thể khác, Thẩm định viên giả định rằng tài sản thẩm định giá thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng hợp pháp của Khách hàng, không có tranh chấp, không bị ngăn chặn giao dịch và đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (thuế, phí). Chúng tôi không thực hiện tra cứu chuyên sâu về lịch sử sở hữu của tài sản tại các cơ quan đăng ký.

- Về hiện trạng: Kết quả dựa trên giả thiết tài sản được thẩm định theo nguyên trạng thực tế tại thời điểm khảo sát. Thẩm định viên đánh giá dựa trên quan sát ngoại quan (bên ngoài), không thực hiện vận hành chạy thử (test tải), không tháo rã máy móc để kiểm tra chi tiết bên trong.
Về chất lượng còn lại: Thẩm định viên không chịu trách nhiệm về các lỗi kỹ thuật tiềm ẩn (khuyết tật ẩn), khả năng vận hành ổn định hay tuổi thọ còn lại của tài sản sau thời điểm khảo sát.

XII. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Sau khi khảo sát và thu thập thông tin, Tổ thẩm định nhận thấy tài sản thẩm định này là tài sản phổ biến, có nguồn cung dồi dào và nhiều giao dịch trên thị trường. Do đó, dù điều kiện để áp dụng Phương pháp so sánh. Việc không áp dụng các phương pháp khác được lý giải như sau:

- Đối với Cách tiếp cận từ thu nhập (Phương pháp dòng tiền chiết khấu, Vốn hóa trực tiếp): Không phù hợp. Lý do là việc tách bóc dòng tiền hoặc xác định thu nhập thuần cụ thể từ riêng nhóm máy móc thiết bị này là không khả thi và thiếu cơ sở tin cậy (do bản thân tài sản khó tạo ra dòng thu nhập độc lập).
- Đối với Cách tiếp cận từ chi phí: Không cần thiết. Phương pháp này thường chỉ áp dụng khi tài sản không có thông tin giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, trong trường hợp này, Thẩm định viên đã thu thập được đầy đủ các bằng chứng thị trường (báo giá, kết quả trúng thầu) tin cậy để áp dụng phương pháp so sánh.
- **Kết luận:** Căn cứ quy định hiện hành và đặc điểm tài sản, Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á lựa chọn Phương pháp so sánh (thuộc Cách tiếp cận từ thị trường) để xác định giá trị tài sản.
- Căn cứ Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Phạm vi công việc thẩm định giá, Thẩm định viên được phép sử dụng 01 (một) phương pháp thẩm định giá khi có đủ cơ sở áp dụng phương pháp so sánh.

XIII. 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 được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý khách hàng tại thời điểm thẩm định giá như sau:

Giá trị tài sản thẩm định giá: 46.211.000 đồng.

(Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, hai trăm mười một nghìn đồng.)

(Chi tiết Phụ lục tổng hợp kết quả thẩm định kèm theo Chứng thư).

Ghi chú:

- Mức giá trên là mức giá tối thiểu, chưa bao gồm thuế GTGT và các chi phí khác liên quan (nếu có).

XIV. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ phục vụ cho mục đích duy nhất được nêu tại Chứng thư này. AAVC từ chối trách nhiệm nếu kết quả được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của AAVC.
- Hiệu lực sử dụng của Chứng thư gắn liền với việc tuân thủ các điều khoản Hợp đồng của các bên. Trường hợp Khách hàng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã cam kết (bao gồm tiền độ thanh toán), AAVC bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và ra thông báo thu hồi/hủy bỏ giá trị pháp lý của Chứng thư đã phát hành.
- Khách hàng chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, chính xác, trung thực và tính pháp lý của hồ sơ tài liệu cung cấp cho AAVC tại thời điểm thẩm định giá. Những thiếu sót hoặc bất hợp lý (nếu có) trong kết quả thẩm định giá phát sinh từ việc thông tin đầu vào không chính xác do Khách hàng cung cấp sẽ không thuộc trách nhiệm của Thẩm định viên.
- AAVC sử dụng các bản sao (bản chụp) hồ sơ do Khách hàng cung cấp làm cơ sở pháp lý và không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao so với bản gốc, cũng như không thay thế chức năng xác minh sở hữu/quyền sử dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chứng thư này không có giá trị thay thế giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu tài sản.
- Kết quả thẩm định giá được tính toán tại thời điểm thẩm định giá với các giá định và chính sách quản lý hiện hành. Mức giá này có thể thay đổi nếu có biến động về thị trường, chính sách thuế, tỷ giá ngoại tệ, lãi suất, hoặc quy định pháp luật của Nhà nước sau thời điểm phát hành Chứng thư.
- Nghĩa vụ trách nhiệm nghề nghiệp của AAVC (bao gồm cả trách nhiệm bồi thường nếu có) được giới hạn bởi giá trị phí dịch vụ trong Hợp đồng thẩm định giá đã ký kết. AAVC chỉ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại (nếu có) trong thời hạn hiệu lực của Chứng thư và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Mọi hình thức sao chép, trích lục Chứng thư mà không có sự đồng ý bằng văn bản của AAVC (trừ trường hợp cung cấp cho cơ quan chức năng theo quy định) đều là hành vi vi phạm pháp luật.
- Kết quả thẩm định giá này là ý kiến chuyên môn về giá trị tài sản, không phải là tư vấn pháp lý, tư vấn thuế, tư vấn kết cấu xây dựng hay khảo sát môi trường. AAVC không chịu trách nhiệm về các vấn đề chuyên sâu nằm ngoài phạm vi nghiệp vụ thẩm định giá (như: tranh chấp ranh giới đất đai, độ bền kết cấu công trình ngầm, nghĩa vụ thuế cụ thể của doanh nghiệp, hay các vấn đề ô nhiễm môi trường...). Khách hàng cần tham vấn các chuyên gia trong lĩnh vực tương ứng nếu cần thiết.

- Chứng thư này thuộc quyền sở hữu trí tuệ của AAVC và là tài liệu mật giữa AAVC và Khách hàng. Khách hàng không được phép công bố toàn bộ hoặc một phần Chứng thư này trên các phương tiện thông tin đại chúng, bản cáo bạch, hồ sơ chào bán chứng khoán hoặc cung cấp cho bên thứ ba không có tên trong hợp đồng (trừ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của AAVC. AAVC không chịu trách nhiệm nếu bên thứ ba sử dụng thông tin từ báo cáo này dẫn đến các quyết định đầu tư sai lệch.
- Các bản dự thảo báo cáo, email trao đổi sơ bộ hoặc thông báo giá trị bằng miệng/tin nhắn trước khi phát hành Chứng thư chính thức chỉ mang tính chất tham khảo và trao đổi thông tin nội bộ. Chúng hoàn toàn không có giá trị pháp lý và không được xem là kết quả thẩm định giá cuối cùng của AAVC. AAVC từ chối mọi trách nhiệm nếu Khách hàng sử dụng các thông tin sơ bộ này vào công việc chính thức.
- Kết quả thẩm định giá dựa trên giả định rằng tài sản/doanh nghiệp hoạt động liên tục trong điều kiện kinh tế bình thường. AAVC không chịu trách nhiệm về sự sụt giảm giá trị tài sản gây ra bởi các sự kiện bất khả kháng (thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, thay đổi đột ngột về thể chế chính trị...) xảy ra sau thời điểm thẩm định giá, làm thay đổi cơ bản các giả thiết đã sử dụng trong báo cáo.
- Kết quả phân tích giá trị tài sản theo nguyên trạng thực tế tại thời điểm khảo sát. AAVC không thực hiện vận hành chạy thử, tháo dỡ máy móc hay kiểm tra gầm bộ kỹ thuật (đối với xe/máy) để kiểm tra chi tiết bên trong. Do đó, AAVC không chịu trách nhiệm về chất lượng sử dụng còn lại, công suất thực tế cũng như các lỗi kỹ thuật tiềm ẩn (khuyết tật ẩn) của tài sản (nếu có).
- Mức giá thẩm định được xem là cơ sở để Chủ tài sản tham khảo xác định Giá khởi điểm (Giá sàn) để tổ chức bán đấu giá. Kết quả này không đảm bảo là giá bán thành công cuối cùng. Mức giá này là giá trị tài sản tại chỗ, chưa bao gồm các chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, bốc xếp, vận chuyển, xử lý môi trường hoặc vệ sinh công nghiệp sau thanh lý (trừ khi có ghi chú khác trong báo cáo).

XV/. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý:

15.1/. Phạm vi phát hành:

- Chứng thư thẩm định giá này được phát hành giới hạn và chỉ được cung cấp theo yêu cầu của Khách hàng/Đơn vị yêu cầu thẩm định giá đã ký kết hợp đồng.

15.2/. Tính pháp lý của văn bản:

- Chi bản chính và bản sao có đóng dấu xác nhận (sao y bản chính) do Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á (AAVC) phát hành mới có giá trị pháp lý.
- Mọi hành vi tự ý sao chụp, chỉnh sửa, tẩy xóa hoặc sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo mà không có sự xác nhận bằng văn bản của AAVC đều là vi phạm pháp luật và hoàn toàn không có giá trị sử dụng.

15.3/. Điều kiện hiệu lực:

- Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ được công nhận giá trị pháp lý khi Khách hàng đã hoàn tất các nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ tài chính) theo quy định tại Hợp đồng thẩm định giá.

XVI. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH:

- 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành chứng thư thẩm định giá.

XVII. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO:

- Phụ lục tổng hợp kết quả thẩm định giá.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo.
- Báo giá và các phụ lục kèm theo Báo cáo thẩm định.
- Chứng thư thẩm định giá số 304/2026/1583/CT-TĐG/AAVC được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á. Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép chứng thư và báo cáo thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH HÃNG ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á



Trần Huy Đoàn
Phó Tổng giám đốc
Số thẻ TDV về giá: XV23.2382

Phan Tiến Đăng
Thẩm định viên
Số thẻ TDV về giá: XVI25TS.2590

PHỤ LỤC TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo chứng thư số: 304/2026/1583/CT-TDG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026)

DVT: Đồng

STT	Tài sản thẩm định	Thông số kỹ thuật	Hiện trạng	DVT	SL	Đơn giá thẩm định	Thành tiền
1	Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266	- Nhân hiệu: FORD - Loại phương tiện: Ô tô con - Số loại: FOCUSDB3QQDDMT - Số máy: QQDD03448 - Số khung: RL04DFDMMMAUR03448 - Năm sản xuất: 2010 - Nước sản xuất: Việt Nam - Kích thước bao: 4481 x 1839 x 1477 mm - Khối lượng bản thân: 1295 kg - Số người cho phép chở: 5 chỗ ngồi - Loại nhiên liệu: Xăng - Thể tích làm việc của động cơ: 1798 cm ³	Thân vỏ xe cũ, trầy xước, bong tróc, han gỉ nhiều vị trí. Bề mặt sơn phồng rộp, bong tróc. Thân vỏ bám bụi lâu ngày. Động cơ không hoạt động do đề bãi dài ngày, khoang động cơ bám nhiều bụi bẩn, một số vị trí rò rỉ dầu, thân máy oxy hóa, sùi gỉ, đường ống, dây điện, dây tín hiệu bám bẩn, đồ phụ trợ rỉ sét. Nội thất xe đã xuống cấp, xuất hiện tình trạng nứt, rách da ở ghế ngồi. Bảng táp lô, vô lăng cũ bạc màu, trầy xước ảm mốc. Các nút bấm điều khiển kẹt khó thao tác. Tại thời điểm khảo sát xe không khởi động được nên hệ thống điều hòa không hoạt động đồng thời không thể kiểm tra hệ thống đèn điện và các hệ thống khác trên xe, các nắp đèn ố mờ. Hệ thống treo gầm không đạt yêu cầu, xuống cấp, han gỉ. Hệ thống lái dơ vành lái, phanh đã cũ, giảm chấn hoạt động kém. Lốp xe hao mòn không đều, quá giới hạn cho phép, xẹp hơi. Cua vòng lốp có dấu hiệu hư hỏng.	Chiếc	1	46.211.000	46.211.000
TỔNG CỘNG							46.211.000

Ghi chú

- Mức giá trên là mức giá tối thiểu, chưa bao gồm thuế GTGT và các chi phí khác liên quan (nếu có).

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC

Khách hàng yêu cầu : Văn phòng HDND và UBND xã Thành Vinh

Tài sản thẩm định giá : Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đã qua sử dụng

Mục đích tư vấn : Xác định giá trị tài sản làm cơ sở thực hiện công tác đấu giá, thanh lý tài sản theo quy định hiện hành

Thời điểm thẩm định giá : Tháng 5 năm 2026



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC

Hà Nội, ngày 11 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 304/2026/1583/CT-TĐG/AAVC
ngày 11 tháng 5 năm 2026)

I/. THÔNG TIN CHUNG:

1.1/. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Văn phòng HĐND và UBND xã Thành Vinh
- Đại diện : Ông Trương Văn Tiên
- Chức vụ : Chánh văn phòng HĐND và UBND xã
- Địa chỉ : Thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa
- Mã số thuế : 2800789450
- Số tài khoản : 9527.4.3035005 tại KBNN khu vực XI - PGD số 7

1.2/. Thông tin về đơn vị thực hiện thẩm định giá:

- Đơn vị thẩm định: Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á
- Địa chỉ : Tầng 4, Khối TM, Tòa CT1A Mỹ Trì Plaza, khu đô thị VOV, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội
- Đại diện : Ông Trần Huy Đoàn Chức vụ: Phó Tổng giám đốc
Số thẻ TĐV về giá: XV23.2382
Ông Phan Tiến Đăng Chức vụ: Thẩm định viên
Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2590
- Điện thoại : 02432007811
- Email : Thamdinggiachau@aavc.com.vn
- Mã số thuế : 0108340241
- Số tài khoản : 01600014691169 tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Hà Đông - PGD Hà Đông (Seabank). Mã ngân hàng: 01317008
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 304/TĐG do Bộ Tài chính cấp ngày 09/7/2018; Cấp lại lần 2 ngày 24/01/2025;

1.3/. Thông tin về cuộc thẩm định giá:

- Hợp đồng số: 1583/2026/HĐ/TĐG/AAVC ngày 07 tháng 5 năm 2026.
- Địa điểm thẩm định giá: Tỉnh Thanh Hóa.
- Thời điểm thẩm định giá: Tháng 5 năm 2026.
- Thời điểm tiến hành khảo sát: Tháng 5 năm 2026.
- Tài sản thẩm định giá: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đã qua sử dụng.
- Mục đích tư vấn thẩm định giá: Xác định giá trị tài sản làm cơ sở thực hiện công tác đấu giá, thanh lý tài sản theo quy định hiện hành.

II. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1/. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật Dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Thương mại số: 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Giá số: 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số: 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số: 85/2024/NĐ-CP ngày 10/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số: 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số: 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành;
- Thông tư số: 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 về việc 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 về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số: 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 304/TĐG do Bộ Tài chính cấp ngày 09/07/2018; Cấp lại lần 2 ngày 24/01/2025;

- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 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 năm 2026.

2.2/. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

2.2.1. Nguồn thông tin do khách hàng cung cấp:

- Tài sản thẩm định giá được tiếp nhận bằng văn bản và qua trao đổi với khách hàng qua văn bản, email, điện thoại, chúng tôi hiểu rằng tài sản thẩm định là: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đã qua sử dụng.
- Đồng thời, tiếp nhận các thông tin về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, pháp lý tài sản và các tài liệu liên quan đến giá (như báo giá, hợp đồng tương tự - nếu có) do Khách hàng cung cấp theo quy định tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC. Các tài liệu này được sử dụng làm cơ sở tham khảo đầu vào để Thẩm định viên thực hiện các bước kiểm chứng tiếp theo.
- Tài sản thẩm định giá là tài sản hiện hữu, nên tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định đã thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định.

2.2.2. Nguồn thông tin khảo sát:

- Nguồn thông tin và dữ liệu thị trường: Kết quả khảo sát, thu thập thông tin, báo giá độc lập (thông qua các hình thức trực tiếp, điện thoại, email, công văn...) từ các đơn vị sản xuất, kinh doanh, phân phối, thu mua hoặc các chủ thể tham gia giao dịch đối với tài sản giống hệt hoặc tương tự trên thị trường; kết hợp tham khảo dữ liệu giao dịch, giá niêm yết trên các kênh thông tin, sàn giao dịch và cơ sở dữ liệu tin cậy. Đặc biệt, mọi nguồn thông tin thu thập được (bao gồm cả dữ liệu do Khách hàng/Cơ quan yêu cầu cung cấp và nguồn do Công ty tự khảo sát) đều được bộ phận nghiệp vụ tiến hành các biện pháp xác minh, đối chiếu độc lập, sau đó trải qua quy trình soát xét và phê duyệt chuyên môn của Thẩm định viên. Điều này nhằm đảm bảo tính khách quan, trung thực và tính phù hợp của mức giá trước khi đưa vào tính toán.
- Dữ liệu nội bộ: Ngân hàng dữ liệu giá của Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á.
- Dữ liệu so sánh đối chiếu: Tham khảo kết quả trúng thầu của các tài sản tương tự tại địa phương hoặc các tỉnh thành khác (nếu có).
- Thông tin thị trường: Kết quả khảo sát các tài sản so sánh có cùng đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tại cùng khu vực hoặc các khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội tương đương và các nguồn thông tin hợp pháp khác.
- Hồ sơ lưu trữ: Chi tiết quá trình kiểm chứng thông tin, Phiếu điều tra và các bằng chứng xác minh điện tử được lưu trữ tại Hồ sơ thẩm định giá nội bộ của Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á, tuân thủ đúng quy định về Hồ sơ thẩm định giá tại Thông tư 30/2024/TT-BTC.

III. THÔNG TIN TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản thẩm định: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266 đã qua sử dụng.
- Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản:

(Chi tiết tại Phụ lục I kèm theo Báo cáo thẩm định).

IV. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thị trường thanh lý xe cũ Ford Focus hiện nay vẫn khá sôi động dù mẫu xe này đã ngừng phân phối tại Việt Nam từ nhiều năm trước. Ford Focus được đánh giá cao nhờ thiết kế thể thao, khả năng vận hành ổn định và cảm giác lái chắc chắn hơn nhiều dòng sedan phổ thông cùng phân khúc. Trên thị trường xe cũ, các phiên bản Focus hatchback thường được ưa chuộng hơn sedan vì kiểu dáng trẻ trung và nhiều trang bị tiện nghi. Giá thanh lý xe phụ thuộc vào đời xe, số km đã đi, tình trạng động cơ và lịch sử bảo dưỡng.
- Tuy nhiên, các xe sử dụng hộp số tự động PowerShift thường bị ép giá do nhiều người lo ngại lỗi hộp số. Nếu xe đã thay thế hoặc sửa chữa hộp số đầy đủ thì khả năng bán lại sẽ dễ dàng hơn. Hiện nay nguồn phụ tùng và đồ thay thế cho Ford Focus vẫn khá phổ biến tại Hà Nội và TP.HCM nên việc sửa chữa không quá khó khăn. Nhiều người lựa chọn mua Focus cũ vì giá thành hợp lý nhưng vẫn có nhiều công nghệ và trang bị hiện đại. Bên cạnh đó, xe có độ đầm chắc cao nên phù hợp với những người thích cảm giác lái tốt. Tuy nhiên, chi phí sửa chữa và bảo dưỡng của Focus thường cao hơn một số mẫu xe Nhật cùng đời. Vì vậy, người mua xe cũ thường kiểm tra rất kỹ trước khi quyết định giao dịch. Thị trường thanh lý Ford Focus nhìn chung vẫn có lượng người quan tâm ổn định, đặc biệt ở các dòng Titanium và EcoBoost. Đây vẫn là mẫu xe được đánh giá có giá trị sử dụng tốt trong phân khúc xe cũ hiện nay.
- Thị trường tài sản thẩm định có nhiều đơn vị, showroom, cá nhân mua bán với giá cả cạnh tranh. Căn cứ vào danh mục tài sản cần thẩm định giá, thẩm định viên khảo sát giá của các công ty cung cấp có uy tín và giá cả cạnh tranh để đưa ra mức giá phù hợp với thị trường. Các nhân tố ảnh hưởng đến giá thị trường của tài sản thẩm định giá bao gồm cung - cầu tài sản, sự ổn định về chính trị - kinh tế - xã hội, chính sách thuế... tại thời điểm thẩm định.

V. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á lựa chọn cơ sở giá trị thẩm định giá là giá trị thị trường. (Thông tư 30/2024/TT-BTC)

- 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 được ấn định trước hay là giá bán thực tế.
- Giá trị tài sản cần gắn với thời điểm thẩm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị thẩm định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường mở và cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán. Thị trường ở đây có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước. Thị trường có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế.

VI. CÁC NGUYÊN TẮC ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐỂ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Nguyên tắc cung cầu;
- Nguyên tắc thay thế;
- Nguyên tắc phù hợp;
- Nguyên tắc cạnh tranh;
- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

VII. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Căn cứ vào thông tin về tài sản, Tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau: Toàn bộ hồ sơ, tài liệu và số liệu do Quý khách hàng cung cấp là đầy đủ, trung thực và đáng tin cậy. Trong phạm vi nghiệp vụ, chúng tôi sử dụng các thông tin này làm cơ sở tính toán mà không thực hiện kiểm tra tính xác thực chuyên sâu đối với các bản sao, chứng từ. Do đó, Quý khách hàng và các bên liên quan đảm bảo và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các tài liệu, hồ sơ đã cung cấp cho Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á trong quá trình thẩm định giá.
- Tại thời điểm thẩm định giá, kết quả được xây dựng trên giả định rằng nền kinh tế vĩ mô và thị trường giao dịch tài sản sẽ tiếp tục diễn biến bình thường theo xu hướng hiện tại. Kết quả không bao gồm các yếu tố biến động bất lợi đột ngột (khủng hoảng, suy thoái trầm trọng) hoặc các sự kiện bất khả kháng (chiến tranh, bạo loạn, thiên tai, dịch bệnh...) xảy ra sau thời điểm phát hành Chứng thư.
- Trừ khi có ghi chú cụ thể khác, Thẩm định viên giả định rằng tài sản thẩm định giá thuộc quyền sở hữu/quyền sử dụng hợp pháp của Khách hàng, không có tranh chấp, không bị ngăn chặn giao dịch và đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (thuế, phí). Chúng tôi không thực hiện tra cứu chuyên sâu về lịch sử sở hữu của tài sản tại các cơ quan đăng ký.

- Về hiện trạng: Kết quả dựa trên giả thiết tài sản được thẩm định theo nguyên trạng thực tế tại thời điểm khảo sát. Thẩm định viên đánh giá dựa trên quan sát ngoại quan (bên ngoài), không thực hiện vận hành chạy thử (test tải), không tháo rã máy móc để kiểm tra chi tiết bên trong.
Về chất lượng còn lại: Thẩm định viên không chịu trách nhiệm về các lỗi kỹ thuật tiềm ẩn (khuyết tật ẩn), khả năng vận hành ổn định hay tuổi thọ còn lại của tài sản sau thời điểm khảo sát.

VIII. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Sau khi khảo sát và thu thập thông tin, Tổ thẩm định nhận thấy tài sản thẩm định này là tài sản phổ biến, có nguồn cung dồi dào và nhiều giao dịch trên thị trường. Do đó, đủ điều kiện để áp dụng Phương pháp so sánh. Việc không áp dụng các phương pháp khác được lý giải như sau:

- Đối với Cách tiếp cận từ thu nhập (Phương pháp dòng tiền chiết khấu, Vốn hóa trực tiếp): Không phù hợp. Lý do là việc tách bóc dòng tiền hoặc xác định thu nhập thuần cụ thể từ riêng nhóm máy móc thiết bị này là không khả thi và thiếu cơ sở tin cậy (do bản thân tài sản khó tạo ra dòng thu nhập độc lập).
- Đối với Cách tiếp cận từ chi phí: Không cần thiết. Phương pháp này thường chỉ áp dụng khi tài sản không có thông tin giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, trong trường hợp này, Thẩm định viên đã thu thập được đầy đủ các bằng chứng thị trường (báo giá, kết quả trúng thầu) tin cậy để áp dụng phương pháp so sánh.
- Kết luận: Căn cứ quy định hiện hành và đặc điểm tài sản, Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á lựa chọn Phương pháp so sánh (thuộc Cách tiếp cận từ thị trường) để xác định giá trị tài sản.
- Căn cứ Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Phạm vi công việc thẩm định giá, Thẩm định viên được phép sử dụng 01 (một) phương pháp thẩm định giá khi có đủ cơ sở áp dụng phương pháp so sánh.

IX. TÍNH TOÁN VÀ XỬ LÝ DỮ LIỆU THẨM ĐỊNH GIÁ:

9.1/. Các nguồn thông tin tham khảo thị trường

(Chi tiết Phụ lục V kèm theo Báo cáo thẩm định)

9.2. Bảng phân tích và xử lý dữ liệu.

(Chi tiết Phụ lục II kèm theo Báo cáo thẩm định).

XI. 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 được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý khách hàng tại thời điểm thẩm định giá như sau:

Giá trị tài sản thẩm định giá: 46.211.000 đồng.
(*Bằng chữ: Bốn mươi sáu triệu, hai trăm mười một nghìn đồng./.*)

Ghi chú:

- Mức giá trên là mức giá tối thiểu, chưa bao gồm thuế GTGT và các chi phí khác liên quan (nếu có).

XI. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành chứng thư thẩm định giá.

XII. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ phục vụ cho mục đích duy nhất được nêu tại Chứng thư này. AAVC từ chối trách nhiệm nếu kết quả được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác mà không có sự đồng ý bằng văn bản của AAVC.
- Hiệu lực sử dụng của Chứng thư gắn liền với việc tuân thủ các điều khoản Hợp đồng của các bên. Trường hợp Khách hàng vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã cam kết (bao gồm tiến độ thanh toán), AAVC bảo lưu quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và ra thông báo thu hồi/hủy bỏ giá trị pháp lý của Chứng thư đã phát hành.
- Khách hàng chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, chính xác, trung thực và tính pháp lý của hồ sơ tài liệu cung cấp cho AAVC tại thời điểm thẩm định giá. Những thiếu sót hoặc bất hợp lý (nếu có) trong kết quả thẩm định giá phát sinh từ việc thông tin đầu vào không chính xác do Khách hàng cung cấp sẽ không thuộc trách nhiệm của Thẩm định viên.
- AAVC sử dụng các bản sao (bản chụp) hồ sơ do Khách hàng cung cấp làm cơ sở pháp lý và không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao so với bản gốc, cũng như không thay thế chức năng xác minh sở hữu/quyền sử dụng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chứng thư này không có giá trị thay thế giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu tài sản.
- Kết quả thẩm định giá được tính toán tại thời điểm thẩm định giá với các giả định và chính sách quản lý hiện hành. Mức giá này có thể thay đổi nếu có biến động về thị trường, chính sách thuế, tỷ giá ngoại tệ, lãi suất, hoặc quy định pháp luật của Nhà nước sau thời điểm phát hành Chứng thư.
- Nghĩa vụ trách nhiệm nghề nghiệp của AAVC (bao gồm cả trách nhiệm bồi thường nếu có) được giới hạn bởi giá trị phí dịch vụ trong Hợp đồng thẩm định giá đã ký kết. AAVC chỉ có trách nhiệm giải quyết khiếu nại (nếu có) trong thời hạn hiệu lực của Chứng thư và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Mọi hình thức sao chép, trích lục Chứng thư mà không có sự đồng ý bằng văn bản của AAVC (trừ trường hợp cung cấp cho cơ quan chức năng theo quy định) đều là hành vi vi phạm pháp luật.

- Kết quả thẩm định giá này là ý kiến chuyên môn về giá trị tài sản, không phải là tư vấn pháp lý, tư vấn thuế, tư vấn kết cấu xây dựng hay khảo sát môi trường. AAVC không chịu trách nhiệm về các vấn đề chuyên sâu nằm ngoài phạm vi nghiệp vụ thẩm định giá (như: tranh chấp ranh giới đất đai, độ bền kết cấu công trình ngầm, nghĩa vụ thuế cụ thể của doanh nghiệp, hay các vấn đề ô nhiễm môi trường...). Khách hàng cần tham vấn các chuyên gia trong lĩnh vực tương ứng nếu cần thiết.
- Chứng thư này thuộc quyền sở hữu trí tuệ của AAVC và là tài liệu mật giữa AAVC và Khách hàng. Khách hàng không được phép công bố toàn bộ hoặc một phần Chứng thư này trên các phương tiện thông tin đại chúng, bản cáo bạch, hồ sơ chào bán chứng khoán hoặc cung cấp cho bên thứ ba không có tên trong hợp đồng (trừ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của AAVC. AAVC không chịu trách nhiệm nếu bên thứ ba sử dụng thông tin từ báo cáo này dẫn đến các quyết định đầu tư sai lệch.
- Các bản dự thảo báo cáo, email trao đổi sơ bộ hoặc thông báo giá trị bằng miệng/tin nhắn trước khi phát hành Chứng thư chính thức chỉ mang tính chất tham khảo và trao đổi thông tin nội bộ. Chúng hoàn toàn không có giá trị pháp lý và không được xem là kết quả thẩm định giá cuối cùng của AAVC. AAVC từ chối mọi trách nhiệm nếu Khách hàng sử dụng các thông tin sơ bộ này vào công việc chính thức.
- Kết quả thẩm định giá dựa trên giả định rằng tài sản/doanh nghiệp hoạt động liên tục trong điều kiện kinh tế bình thường. AAVC không chịu trách nhiệm về sự sụt giảm giá trị tài sản gây ra bởi các sự kiện bất khả kháng (thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, thay đổi đột ngột về thể chế chính trị...) xảy ra sau thời điểm thẩm định giá, làm thay đổi cơ bản các giả thiết đã sử dụng trong báo cáo.
- Kết quả phản ánh giá trị tài sản theo nguyên trạng thực tế tại thời điểm khảo sát. AAVC không thực hiện vận hành chạy thử, tháo dỡ máy móc hay kiểm tra gầm bộ kỹ thuật (đối với xe/máy) để kiểm tra chi tiết bên trong. Do đó, AAVC không chịu trách nhiệm về chất lượng sử dụng còn lại, công suất thực tế cũng như các lỗi kỹ thuật tiềm ẩn (khuyết tật ẩn) của tài sản (nếu có).
- Mức giá thẩm định được xem là cơ sở để Chủ tài sản tham khảo xác định Giá khởi điểm (Giá sàn) để tổ chức bán đấu giá. Kết quả này không đảm bảo là giá bán thành công cuối cùng. Mức giá này là giá trị tài sản tại chỗ, chưa bao gồm các chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, bốc xếp, vận chuyển, xử lý môi trường hoặc vệ sinh công nghiệp sau thanh lý (trừ khi có ghi chú khác trong báo cáo).

XIII. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý:

13.1/. Phạm vi phát hành:

- Chứng thư thẩm định giá này được phát hành giới hạn và chỉ được cung cấp theo yêu cầu của Khách hàng/Đơn vị yêu cầu thẩm định giá đã ký kết hợp đồng.

13.2/. Tính pháp lý của văn bản:

- Chỉ bản chính và bản sao có đóng dấu xác nhận (sao y bản chính) do Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á (AAVC) phát hành mới có giá trị pháp lý.

- Mọi hành vi tự ý sao chụp, chỉnh sửa, tẩy xóa hoặc sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo mà không có sự xác nhận bằng văn bản của AAVC đều là vi phạm pháp luật và hoàn toàn không có giá trị sử dụng.

13.3/. Điều kiện hiệu lực:

- Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ được công nhận giá trị pháp lý khi Khách hàng đã hoàn tất các nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ tài chính) theo quy định tại Hợp đồng thẩm định giá.

XIV/. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- Phụ lục I: Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản;
- Phụ lục II: Bảng phân tích và xử lý dữ liệu;
- Phụ lục III: Pháp lý tài sản thẩm định;
- Phụ lục IV: Hình ảnh tài sản thẩm định;
- Phụ lục V: Hình ảnh, nguồn gốc thông tin tài sản so sánh;
- Báo giá các nhà cung cấp và các phụ lục khác (nếu có) kèm theo.
- Báo cáo thẩm định giá số 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á. Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản - có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép chứng thư và báo cáo thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH HÃNG ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á



Trần Huy Đoàn
Phó Tổng giám đốc
Số thẻ TDV về giá: XV23.2382

Phan Tiến Đăng
Thẩm định viên
Số thẻ TDV về giá: XVI25TS.2590

PHỤ LỤC I
ĐẶC ĐIỂM KINH TẾ - KỸ THUẬT CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026)

STT	Tài sản thẩm định	Thông số kỹ thuật	Hiện trạng	ĐVT	SL
1	Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266	<ul style="list-style-type: none"> - Nhân hiệu: FORD - Loại phương tiện: Ô tô con - Số loại: FOCUSDB3QQDDMT - Số máy: QQDD03448 - Số khung: RL04DFDMMMAUR03448 - Năm sản xuất: 2010 - Nước sản xuất: Việt Nam - Kích thước bao: 4481 x 1839 x 1477 mm - Khối lượng bản thân: 1295 kg - Số người cho phép chở: 5 chỗ ngồi - Loại nhiên liệu: Xăng - Thể tích làm việc của động cơ: 1798 cm³ 	<p>Thân vỏ xe cũ, trầy xước, bong tróc, han gỉ nhiều vị trí. Bề mặt sơn phồng rộp, bong tróc. Thân vỏ bám bụi lâu ngày. Động cơ không hoạt động do để bãi dài ngày, khoang động cơ bám nhiều bụi bẩn, một số vị trí dò rỉ dầu, thân máy oxy hóa, sùi gi, đường ống, dây điện, dây tín hiệu bám bẩn, đồ phụ trợ rỉ sét. Nội thất xe đã xuống cấp, xuất hiện tình trạng nứt, rách da ở ghế ngồi. Bảng táp lô, vô lăng cũ bạc màu, trầy xước, ẩm mốc. Các nút bấm điều khiển kẹt khó thao tác. Tại thời điểm khảo sát xe không khởi động được nên hệ thống điều hòa không hoạt động đồng thời không thể kiểm tra hệ thống đèn điện và các hệ thống khác trên xe, các nắp đèn ô mờ. Hệ thống treo gầm không đạt yêu cầu, xuống cấp, han gỉ. Hệ thống lái dơ vành lái, phanh đã cũ, giảm chấn hoạt động kém. Lốp xe hao mòn không đều, quá giới hạn cho phép, xẹp hơi. Cua vòng lốp có dấu hiệu hư hỏng.</p>	Chiếc	1

PHỤ LỤC II: BẢNG PHÂN TÍCH VÀ XỬ LÝ DỮ LIỆU

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026)

* Bảng điều chỉnh các hệ số của tài sản thẩm định giá so với tài sản so sánh

DVT: Đồng

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Tên tài sản	Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266	Xe ô tô Ford Focus	Xe ô tô Ford Focus	Xe ô tô Ford Focus
2	Nguồn thông tin		https://bonbanh.com/xe-ford-focus-1.8-mt-2010-6719661	https://bonbanh.com/xe-ford-focus-1.8-mt-2010-6615537	https://bonbanh.com/xe-ford-focus-1.8-mt-2011-6721488
3	Số điện thoại liên hệ		Nguyễn Văn Hợp ĐT: 0948 054 979 Địa chỉ: Đống Đa, Hà Nội	T&H Auto ĐT: 0705 882 222 Địa chỉ: 68 Phạm Tu (đại lộ Chu Văn An), Hà Nội	Vũ tiên Công ĐT: 0904 152 792 Địa chỉ: Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
4	Năm sản xuất	2010	2010	2010	2011
5	Giá rao bán (Đồng)		125.000.000	120.000.000	148.000.000
6	Thời điểm rao bán		Tháng 3/2026	Tháng 2/2026	Tháng 4/2026
7	Giá giao dịch ước tính (Đồng)		106.250.000	90.000.000	125.800.000
*	Phân tích định tính				
1	Năm sản xuất	2010	2010	2010	2011
2	Hồ sơ pháp lý	Đầy đủ	Đầy đủ	Đầy đủ	Đầy đủ

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
3	Thân vỏ	Thân vỏ xe cũ, trầy xước, bong tróc, han gỉ nhiều vị trí. Bề mặt sơn phồng rộp, bong tróc. Thân vỏ bám bụi lâu ngày.	Thân vỏ nguyên vẹn, lớp sơn nguyên bản theo xe, trầy xước ít	Thân vỏ nguyên vẹn, lớp sơn nguyên bản theo xe, trầy xước ít	Thân vỏ nguyên vẹn, lớp sơn nguyên bản theo xe, trầy xước ít
4	Động cơ	Động cơ không hoạt động do đề bãi dài ngày, khoang động cơ bám nhiều bụi bẩn, một số vị trí dò rỉ dầu, thân máy oxy hóa, sùi gỉ, đường ống, dây điện, dây tín hiệu bám bẩn, đồ phụ trợ rỉ sét.	Động cơ nguyên bản, vẫn đang hoạt động bình thường	Động cơ nguyên bản, vẫn đang hoạt động bình thường	Động cơ nguyên bản, vẫn đang hoạt động bình thường
5	Nội thất	Nội thất xe đã xuống cấp, xuất hiện tình trạng nứt, rách da ở ghế ngồi. Bảng táp lô, vô lăng cũ bạc màu, trầy xước âm mốc. Các nút bấm điều khiển kẹt khó thao tác.	Nội thất bọc da hoàn toàn, không có dấu hiệu hư hỏng do đã được tu sửa, bảo dưỡng thường xuyên	Nội thất bọc da hoàn toàn, không có dấu hiệu hư hỏng do đã được tu sửa, bảo dưỡng thường xuyên	Nội thất bọc da hoàn toàn, không có dấu hiệu hư hỏng do đã được tu sửa, bảo dưỡng thường xuyên
6	Hệ thống truyền động, điện, điều hòa,...	Tại thời điểm khảo sát xe không khởi động được nên hệ thống điều hòa không hoạt động đồng thời không thể kiểm tra hệ thống đèn điện và các hệ thống khác trên xe, các nắp đèn ố mờ.	Hoạt động bình thường, được bảo dưỡng thường xuyên	Hoạt động bình thường, được bảo dưỡng thường xuyên	Hoạt động bình thường, được bảo dưỡng thường xuyên
7	Khung gầm	Hệ thống treo gầm không đạt yêu cầu, xuống cấp, han gỉ. Hệ thống lái dơ vành lái, phanh đã cũ, giảm chấn hoạt động kém.	Khung gầm đã cũ, han rỉ	Khung gầm đã cũ, han rỉ	Khung gầm đã cũ, han rỉ

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
8	Lốp xe	Lốp xe hao mòn không đều, quá giới hạn cho phép, xẹp hơi. Cua vòng lốp có dấu hiệu hư hỏng.	Lốp xe tương đối mới, do mới thay thế, bảo dưỡng định kỳ	Lốp xe tương đối mới, do mới thay thế, bảo dưỡng định kỳ	Lốp xe tương đối mới, do mới thay thế, bảo dưỡng định kỳ

* Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh

DVT: Đồng

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)		106.250.000	90.000.000	125.800.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
1	Năm sản xuất	2010	2010	2010	2011
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	-5%
	Mức điều chỉnh		0	0	-6.290.000
	Giá sau điều chỉnh		106.250.000	90.000.000	119.510.000
2	Hồ sơ pháp lý	Đầy đủ	Đầy đủ	Đầy đủ	Đầy đủ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		106.250.000	90.000.000	119.510.000
3	Thân vỏ	Thân vỏ xe cũ, trầy xước, bong tróc, han gỉ nhiều vị trí. Bề mặt sơn phồng rộp, bong tróc. Thân vỏ bám bụi lâu ngày.	Thân vỏ nguyên vẹn, lớp sơn nguyên bản theo xe, trầy xước ít	Thân vỏ nguyên vẹn, lớp sơn nguyên bản theo xe, trầy xước ít	Thân vỏ nguyên vẹn, lớp sơn nguyên bản theo xe, trầy xước ít
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7%	-7%	-7%
	Mức điều chỉnh		-7.437.500	-6.300.000	-8.806.000
	Giá sau điều chỉnh		98.812.500	83.700.000	110.704.000

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
4	Động cơ	Động cơ không hoạt động do để bãi dài ngày, khoang động cơ bám nhiều bụi bẩn, một số vị trí dò rỉ dầu, thân máy oxy hóa, sùi gỉ, đường ống, dây điện, dây tín hiệu bám bẩn, đồ phụ trợ rỉ sét.	Động cơ nguyên bản, vẫn đang hoạt động bình thường	Động cơ nguyên bản, vẫn đang hoạt động bình thường	Động cơ nguyên bản, vẫn đang hoạt động bình thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13%	-13%	-13%
	Mức điều chỉnh		-13.812.500	-11.700.000	-16.354.000
	Giá sau điều chỉnh		85.000.000	72.000.000	94.350.000
5	Nội thất	Nội thất xe đã xuống cấp, xuất hiện tình trạng nứt, rách da ở ghế ngồi. Bảng táp lô, vô lăng cũ bạc màu, trầy xước ẩm mốc. Các nút bấm điều khiển kẹt khó thao tác.	Nội thất bọc da hoàn toàn, không có dấu hiệu hư hỏng do đã được tu sửa, bảo dưỡng thường xuyên	Nội thất bọc da hoàn toàn, không có dấu hiệu hư hỏng do đã được tu sửa, bảo dưỡng thường xuyên	Nội thất bọc da hoàn toàn, không có dấu hiệu hư hỏng do đã được tu sửa, bảo dưỡng thường xuyên
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7%	-7%	-7%
	Mức điều chỉnh		-7.437.500	-6.300.000	-8.806.000
	Giá sau điều chỉnh		77.562.500	65.700.000	85.544.000
6	Hệ thống truyền động, điện, điều hòa,...	Tại thời điểm khảo sát xe không khởi động được nên hệ thống điều hòa không hoạt động đồng thời không thể kiểm tra hệ thống đèn điện và các hệ thống khác trên xe, các nắp đèn ố mờ.	Hoạt động bình thường, được bảo dưỡng thường xuyên	Hoạt động bình thường, được bảo dưỡng thường xuyên	Hoạt động bình thường, được bảo dưỡng thường xuyên
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13%	-13%	-13%
	Mức điều chỉnh		-13.812.500	-11.700.000	-16.354.000
	Giá sau điều chỉnh		63.750.000	54.000.000	69.190.000

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
7	Khung gầm	Hệ thống treo gầm không đạt yêu cầu, xuống cấp, han gỉ. Hệ thống lái dơ vành lái, phanh đã cũ, giảm chấn hoạt động kém.	Khung gầm đã cũ, han rỉ	Khung gầm đã cũ, han rỉ	Khung gầm đã cũ, han rỉ
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10%	-10%	-10%
	Mức điều chỉnh		-10.625.000	-9.000.000	-12.580.000
	Giá sau điều chỉnh		53.125.000	45.000.000	56.610.000
8	Lốp xe	Lốp xe hao mòn không đều, quá giới hạn cho phép, xẹp hơi. Cua vòng lốp có dấu hiệu hư hỏng.	Lốp xe tương đối mới, do mới thay thế, bảo dưỡng định kỳ	Lốp xe tương đối mới, do mới thay thế, bảo dưỡng định kỳ	Lốp xe tương đối mới, do mới thay thế, bảo dưỡng định kỳ
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5%	-5%	-5%
	Mức điều chỉnh		-5.312.500	-4.500.000	-6.290.000
	Giá sau điều chỉnh		47.812.500	40.500.000	50.320.000
C	Thống nhất mức giá chỉ dẫn		47.812.500	40.500.000	50.320.000
<i>C.1</i>	<i>Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn</i>		46.210.833		
<i>C.2</i>	<i>Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn</i>		3,47%	-12,36%	8,89%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục B				
D1	<i>Tổng giá trị điều chỉnh gộp</i>		58.437.500	49.500.000	75.480.000
D2	<i>Tổng số lần điều chỉnh</i>		4	4	5

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
D3	Biên độ điều chỉnh.		0% - 13%	0% - 13%	0% - 13%
D4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-58.437.500	-49.500.000	-75.480.000
E	Xác định giá trị tài sản thẩm định giá		46.211.000		

- Đối tượng điều chỉnh: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266. Căn cứ điều chỉnh dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh như: Năm sản xuất, hồ sơ pháp lý, thân vỏ, nội thất, hệ thống truyền động, động cơ, hệ thống điện, khung gầm, phiên bản, tính chất giao dịch giữa tài sản so sánh và tài sản cần thẩm định giá.

- Nguyên tắc điều chỉnh: Lấy tài sản thẩm định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của tài sản so sánh theo các đặc điểm của tài sản thẩm định giá. Khi thực hiện điều chỉnh giá theo tỷ lệ phần trăm, mức giá của tài sản thẩm định giá được lấy là 100%. Những yếu tố ở tài sản so sánh kém hơn so với tài sản thẩm định giá thì điều chỉnh mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng) và ngược lại.

- Phương thức điều chỉnh: Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm.

*** Như vậy, về nguyên tắc không chế**

Theo C.II thì chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 3,47% - 12,36% đảm bảo không quá 15%.

*** Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

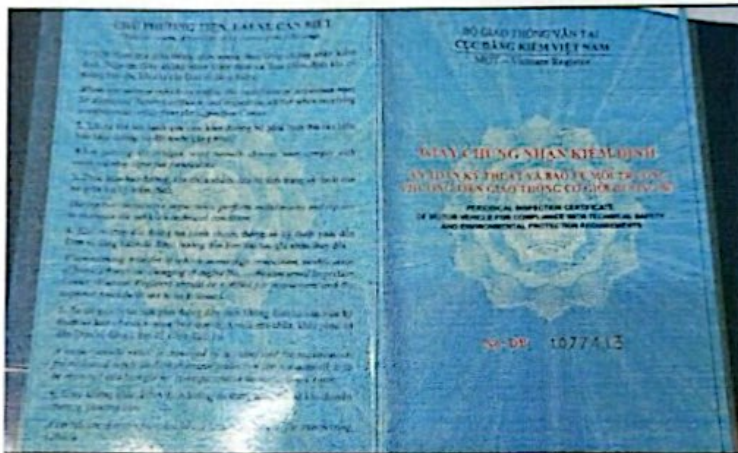
STT	Tài sản	Mức giá chỉ dẫn của các TSSS	Tỷ lệ của các TSSS sau điều chỉnh	Giá trị TB của mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh
1	Tỷ lệ của TSSS1	47.812.500	33,3%	15.937.500
2	Tỷ lệ của TSSS2	40.500.000	33,3%	13.500.000
3	Tỷ lệ của TSSS3	50.320.000	33,3%	16.773.333
	Tổng cộng		100%	46.210.833
	Làm tròn (Gtttc)			46.211.000

Kết luận: Giá trị thẩm định của Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266

46.211.000 đồng

PHỤ LỤC III: PHÁP LÝ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/1583/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026)



PHỤ LỤC IV: HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/1583/BC-TDG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026)



PHỤ LỤC V: HÌNH ẢNH, NGUỒN THÔNG TIN TÀI SẢN SO SÁNH
 (Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/1583/BC-TDG/AAVC ngày 11 tháng 5 năm 2026)

TSSS1: <https://bonbanh.com/xe-ford-focus-1.8-mt-2010-6719661>



TSSS2: <https://bonbanh.com/xe-ford-focus-1.8-mt-2010-6615537>



TSSS3: <https://bonbanh.com/xe-ford-focus-1.8-mt-2011-6721488>





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

BIÊN BẢN KIỂM TRA HIỆN TRẠNG

- Đối tượng khảo sát: Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266
- Tên khách hàng: Văn phòng HDND và UBND xã Thành Vinh
- Địa chỉ: Thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa

Hôm nay, ngày 07 tháng 5 năm 2026 vào hồi 8 giờ 15 phút, tại Văn phòng HDND và UBND xã Thành Vinh, địa chỉ: Thôn Tân Long, xã Thành Vinh, tỉnh Thanh Hóa. Chúng tôi gồm:

Bên A: Văn phòng HDND và UBND xã Thành Vinh

Ông: Trương Văn Tiên Chức vụ: Chánh văn phòng HDND và UBND xã
Ông: Vương Quốc Thắng Chức vụ: Kế toán

Bên B: Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán châu Á

Ông: Trần Huy Đoàn Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
Bà: Vi Ngọc Linh Chức vụ: Chuyên viên thẩm định

Các bên tham gia tiến hành kiểm tra hiện trạng tài sản với nội dung kết quả như sau:

STT	Tài sản thẩm định	Thông số kỹ thuật	Hiện trạng	ĐVT	SL
1	Xe ô tô Ford Focus, BKS: 36B-3266	- Nhân hiệu: FORD - Loại phương tiện: Ô tô con - Số loại: FOCUSDB3QQDDMT - Số máy: QQDD03448 - Số khung: RL04DFDMMAUR03448 - Năm sản xuất: 2010 - Nước sản xuất: Việt Nam - Kích thước bao: 4481 x 1839 x 1477 mm - Khối lượng bản thân: 1295 kg - Số người cho phép chở: 5 chỗ ngồi - Loại nhiên liệu: Xăng - Thể tích làm việc của động cơ: 1798 cm ³	Thân vỏ xe cũ, trầy xước, bong tróc, han gỉ nhiều vị trí. Bề mặt sơn phồng rộp, bong tróc. Thân vỏ bám bụi lâu ngày. Động cơ không hoạt động do để bãi dài ngày, khoang động cơ bám nhiều bụi bẩn, một số vị trí dò rỉ dầu, thân máy oxy hóa, sùi gỉ, đường ống, dây điện, dây tín hiệu bám bẩn, đồ phụ trợ rỉ sét. Nội thất xe đã xuống cấp, xuất hiện tình trạng nứt, rách da ở ghế ngồi. Băng táp lô, vô lăng cũ bạc màu, trầy xước ẩm mốc. Các nút bấm điều khiển kẹt khó thao tác. Tại thời điểm khảo sát xe không khởi động được nên hệ thống điều hòa không hoạt động đồng thời không thể kiểm tra hệ thống đèn điện và các hệ thống khác trên xe, các nắp đèn ô mờ.	Chiếc	1



STT	Tài sản thẩm định	Thông số kỹ thuật	Hiện trạng	DVT	SL
			Hệ thống treo gầm không đạt yêu cầu, xuống cấp, han gỉ. Hệ thống lái đơ vành lái, phanh đã cũ, giảm chấn hoạt động kém. Lốp xe hao mòn không đều, quá giới hạn cho phép, xẹp hơi. Cua vòng lốp có dấu hiệu hư hỏng.		

Do không đủ điều kiện máy móc, thiết bị kiểm tra của hãng để thử nghiệm các chức năng vận hành và các tính năng an toàn của xe nên còn nhiều hạn chế khi không có bảo hành, không tính được hết các rủi ro, hỏng hóc phát sinh. Do đó hai bên ghi nhận đánh giá yếu tố ngoại quan đồng thời tham khảo ý kiến của đơn vị quản lý tài sản là Văn phòng HĐND và UBND xã Thành Vinh làm cơ sở đánh giá trên biên bản hiện trạng. Các bên thống nhất và các nội dung trên là đúng, biên bản này nhằm phục vụ cho việc định giá và thanh lý tài sản.

Biên bản kết thúc lúc 10 giờ 30 phút cùng ngày. Biên bản được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản có giá trị pháp lý như nhau như nhau./.

**ĐẠI DIỆN BÊN A
CHÁNH VĂN PHÒNG
HĐND VÀ UBND XÃ**



TRƯƠNG VĂN TIÊN

**ĐẠI DIỆN BÊN B
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



TRẦN HUY ĐOÀN

