CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

Địa chỉ: Số 35, đường Trần Thủ Độ, phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ

Điện thoại: 0901 22 33 45 (Số dùng chung) - Hotline: 0939 00 22 99

Email: thamdinhthongnhat@gmail.com

THONG NHAT
VALUATION CORPORATION

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng TĐG	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG NÔNG THÔN HẬU GIANG**
Tài sản TĐG	:	Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng
Mục đích TĐG	:	Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.
Hợp đồng TĐG	:	Số 46/HĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

Số: 235/2026/46-ĐS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Cần Thơ, ngày 23 tháng 9 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang

- Căn cứ Luật giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023 đã được hợp nhất tại văn bản số 25/VBHN-VPQH do Văn phòng Quốc hội ký xác thực ngày 26/02/2026;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (công ty cổ phần) mã số doanh nghiệp 6300283769 do phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Cần Thơ cấp đăng ký lần đầu ngày 25/01/2017 thay đổi lần thứ 1, ngày 07/8/2025;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 235/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu, ngày 17/02/2017 cấp lại lần thứ 1 ngày 21/8/2025;

- Căn cứ hợp đồng thẩm định giá số 46/HĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026 giữa Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang và Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất.

Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất cung cấp Chứng thư thẩm định giá như sau:

1. Thông tin về khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang

Địa chỉ: Ấp 12, xã Vị Thủy, thành phố Cần Thơ

Điện thoại: (0293) 3 572 019

2. Thông tin về công ty thẩm định giá:

Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất

Địa chỉ: Số 35 đường Trần Thủ Độ, phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ

Mã số thuế: 6300283769

3. Tài sản thẩm định giá: Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 9/2026.

5. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá: Giá trị thị trường - Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam

7. Cơ sở pháp lý thẩm định giá *(Xem mục 1 phụ lục I đính kèm theo).*

8. Thông tin về tài sản thẩm định giá *(Xem mục 2 phụ lục I đính kèm)*

9. Giả thiết và giả thiết đặc biệt *(Xem mục 1 phụ lục II đính kèm).*

10. Tên cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá *(Xem mục 2 phụ lục II đính kèm)*

11. Giá trị tài sản thẩm định giá:

- Tổng giá trị thị trường tài sản thẩm định giá theo yêu cầu của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang (hồ sơ Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng) tại thời điểm tháng 9/2026 là: **19.630.000 đ** *(Mười chín triệu, sáu trăm ba mươi ngàn đồng)*

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

Kết quả này có hiệu lực 03 (ba) tháng kể từ ngày ký phát hành. Trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế xã hội, thời gian có thể ngắn hơn.

13. Những điều kiện, hạn chế, loại trừ *(Xem mục 4 phụ lục I đính kèm)*

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính, cấp cho khách hàng 02 bản và công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất giữ 01 bản - có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

Lâm Sâm Hiếu
Thẻ TĐV số VIII 13. 794

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 6300283769 CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT C.P.

Lam Tố Gia
Thẻ TĐV số: XIII7. 1705

PHỤ LỤC I

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2026/46-ĐS ngày 23/9/2026 của TNVC)

1. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

a. Văn bản pháp lý Trung ương:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015;

- Luật giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023 đã được hợp nhất tại văn bản hợp nhất số 157/VBHN-VPQH do Văn phòng Quốc hội ký xác thực văn bản ngày 09/9/2025;

- 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;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b. Văn bản pháp lý của công ty:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (công ty cổ phần) mã số doanh nghiệp 6300283769 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Cần Thơ cấp đăng ký lần đầu ngày 25/01/2017 thay đổi lần thứ 1, ngày 07/8/2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 235/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 17/02/2017; cấp lại lần thứ 1 ngày 21/8/2025;

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

c. Văn bản pháp lý tài sản thẩm định giá:

Tt	Tên văn bản	Số, ngày, cấp xác nhận	Nội dung
1	Công văn	Số 22/HĐQT ngày 21/9/2026 của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang.	Về việc thống nhất chủ trương thanh lý tài sản trạm cấp nước tập trung Vị Thanh 2.
2	Giấy yêu cầu thẩm định giá	Ngày 21/9/2026 của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang.	Về việc yêu cầu thẩm định giá tài sản là Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.
3	Biên bản khảo sát	Số 46/BBKS ngày 21/9/2026 giữa Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang và công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất	Về việc khảo sát hiện trạng tài sản là Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng.
4	Hợp đồng thẩm định giá	Số 46/HĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026 giữa Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang và Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất.	Về việc thẩm định giá tài sản là Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.
5	Quyết định	Số 46/QĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026 của Giám đốc Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất.	Về việc thành lập tổ thẩm định giá.

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Tt	Diễn giải	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Vật tư thu hồi Trạm bơm cấp 1 + nhà điều hành (XD) và Nhà hóa chất (XD)	- Năm xây dựng: 2009 - Năm đưa vào sử dụng: 2009 - Kích thước xây dựng: 6,5 x 12 (m) - Diện tích sử dụng: 78 m² - Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch bông, không trần. **** Vật tư thu hồi gồm:*** - Cửa đi 1: *+ Kết cấu: Cửa sắt 1 cánh (Khung sắt + kính)* *+ Kích thước: 0,7 x 2,6 (m): 02 bộ* - Cửa đi 2: *+ Kết cấu: Cửa nhôm 1 cánh (Khung nhôm + kính)* *+ Kích thước: 0,8 x 2,4 (m): 01 bộ* - Cửa đi 3: *+ Kết cấu: Cửa nhôm 1 cánh (Khung nhôm + kính)* *+ Kích thước: 0,6 x 1,9 (m): 01 bộ* - Cửa sổ: *+ Kết cấu: Cửa sắt 4 cánh mở (Khung lam sắt + kính).* *+ Kích thước 1,7 x 1,9 (m): 07 bộ* - Tường, gạch vỡ: 24,34 m³ - Sắt, thép các loại: 585,77 kg - Tole các loại: 78 m² ***Hiện trạng:*** Công trình đã xuống cấp nghiêm trọng, nhiều cấu kiện chịu lực chính như chân cột, dầm, trần, nền nhà xuất hiện nhiều vết nứt và bong tróc, mái tole, xà gồ rỉ sét, bê tông rạn nứt, cốt thép lộ ra và bị rỉ sét, đường vận chuyển gạch, vật tư khó khăn.	01 công trình

Tt	Diễn giải	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
2	Vật tư thu hồi Đường ống kỹ thuật (CN)	***Hiện trạng chung:*** Tại thời điểm thẩm định hiện trạng tuyến ống gồm các đoạn ống đi nổi và một số đoạn được bố trí âm ngầm dưới nền bê tông. Qua khảo sát thực tế, các đoạn đường ống đi nổi bề mặt rỉ sét nhiều và các đoạn đường ống được chôn âm dưới nền bê tông không xác định được qui cách, chất lượng còn lại của đường ống. Việc đánh giá hiện trạng, giá trị tài sản và số liệu, chủng loại của đường ống được thực hiện dựa trên bảng đường kính – chiều dài các đoạn ống trong hồ sơ bản vẽ hoàn công của công trình đã đưa vào sử dụng năm 2009. Gồm: ***a. Đường ống thép*** - Ống thép phi 150 (dài 56m, dày 5mm, trọng lượng ~ 1.001 kg) - Ống thép phi 200 (dài 10,9m, dày 6mm, trọng lượng ~ 313 kg) ***b. Đường ống nhựa uPVC*** - Ống nhựa phi 200 (dài 84,9m, dày 4,5mm, trọng lượng ~ 244 kg) - Ống nhựa phi 80 (dài 16,1m, dày 3mm, trọng lượng ~ 16 kg) - Ống nhựa phi 200 (dài 60m, dày 8,7mm, trọng lượng ~ 439 kg) - Ống nhựa phi 32 (dài 13,4m, dày 2,1mm, trọng lượng ~ 4 kg) - Ống nhựa phi 20 (dài 49,4m, dày 1,9mm, trọng lượng ~ 7 kg) ***c. Đường ống BTCT*** - Ống BTCT phi 200 (dài 17m) - Ống BTCT phi 300 (dài 4m)	01 hệ thống

3. Xác định giá trị tài sản thẩm định giá:

Đvt: Đồng

Tt	Diễn giải	Số lượng	Giá thị trường	
			Đơn giá	Thành tiền
1	Vật tư thu hồi Trạm bơm cấp 1 + nhà điều hành (XD) và Nhà hóa chất (XD)	01 công trình	8.000.000	8.000.000
2	Vật tư thu hồi Đường ống kỹ thuật (CN)	01 hệ thống	11.630.000	11.630.000
	Tổng cộng			**19.630.000**

4. Kết quả, thời hạn, điều kiện, hạn chế, yếu tố loại trừ kèm theo kết quả thẩm định giá:

a. Kết quả thẩm định giá:

- Tổng giá trị thị trường tài sản thẩm định giá theo yêu cầu của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang (hồ sơ Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng) tại thời điểm tháng 9/2026 là: **19.630.000 đ** *(Mười chín triệu, sáu trăm ba mươi ngàn đồng)*

b. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

Kết quả có hiệu lực 03 (ba) tháng kể từ ngày ký phát hành. Trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế xã hội, thời gian có thể ngắn hơn.

c. Các điều kiện kèm theo mức giá:

- Các số liệu về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, thông tin hàng hóa, số lượng, khối lượng được căn cứ hồ sơ pháp lý nêu trên và các thông tin khác do Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang cung cấp tại thời điểm thẩm định giá.

- Mức giá trên là mức giá sàn (Min) không bao gồm thuế VAT, chi phí tổ chức bán đấu giá theo qui định và các chi phí khác có liên quan kết quả này chỉ là một trong những căn cứ để làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá. Mức giá thực tế phải được cơ quan cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đơn vị tư vấn không chịu trách nhiệm về số liệu, số lượng, khối lượng của vật tư thu hồi cũng như giá cụ thể do chủ tài sản quyết định.

- Giá trị vật tư thu hồi được xác định trên cơ sở số liệu do khách hàng cung cấp, mức giá này có thể điều chỉnh tăng hoặc giãm tùy thuộc vào số lượng vật tư thu hồi.

- Tổ thẩm định tiến hành thẩm định hiện trạng thực tế một cách khách quan, độc lập dưới sự chứng kiến của khách hàng yêu cầu thẩm định giá, không bị tác động bởi các yếu tố khác.

- Việc khảo sát giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá chỉ mang tính phổ biến trên thị trường, mức giá này còn tùy thuộc vào từng thời điểm khác nhau mà mức giá có thể tăng hoặc giãm tương ứng. Mọi quyết định về giá trị đều thuộc về ý kiến của chủ sở hữu và cấp có thẩm quyền quyết định.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ mang ý nghĩa tư vấn và áp dụng cho mục đích duy nhất được thể hiện trong chứng thư thẩm định giá. Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu. Kết quả này có hiệu lực khi và chỉ khi các bên thực hiện ký kết hợp đồng, nghiệm thu – thanh lý hợp đồng và thanh toán chi phí dịch vụ thẩm định giá. Đồng thời TNVC chỉ có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại về kết quả trong thời hạn chứng thư có hiệu lực.

d. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Mức giá giao dịch nêu trên có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường, tùy thuộc vào ý kiến chủ quan của chủ sở hữu tài sản, nhu cầu người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch; mà người mua – người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý.

- Giá cả thị trường luôn biến động nên mức giá trên chỉ xác nhận giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá theo chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành. Trong trường hợp chính sách có thay đổi có thể làm cho mức giá nêu trên thay đổi.

- Kết quả trên còn phụ thuộc vào tính trung thực, đầy đủ và độ tin cậy của thông tin giao dịch được thu thập trên thị trường và được chọn lọc từ các giao dịch công khai, nhưng không loại trừ khả năng có sai số hoặc chênh lệch giữa giá ghi nhận và giá thực tế.

- Thị trường hàng hóa có thể biến động nhanh theo thời điểm, khu vực, do đó giá trị xác định chỉ có ý nghĩa tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện giải thiết, giả thiết đặc biệt và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo. Khách hàng hoặc bên thứ 3 sử dụng kết quả cần lưu ý kỹ về mục đích thẩm định giá đã được đề cập trên.

e. Những yếu tố loại trừ kết quả thẩm định giá:

Những nội dung không thuộc trách nhiệm của công ty, thẩm định viên và tổ thẩm định:

+ Thiếu sót, sai lệch bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp.

+ Kết quả không thể được sử dụng để so sánh, áp dụng cho thời điểm khác, trừ khi có cập nhật và xác định lại.

+ Không thực hiện đầy đủ việc ký kết hợp đồng, nghiệm thu thanh lý và chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ chi phí định giá đúng thời gian đã được ký kết.

+ Sử dụng kết quả không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị

+ Các biến động giá trị tài sản ngoài phạm vi mô tả tài sản thẩm định giá, phạm vi công việc, các điều kiện ràng buộc và các giả thuyết có liên quan được trình bày trên.

5. Những cam kết của tổ thẩm định, thẩm định viên:

- Thẩm định hiện trạng và xác định kết quả thẩm định giá một cách khách quan, độc lập dưới sự chứng kiến của khách hàng yêu cầu thẩm định, không bị tác động bởi các yếu tố khác.

- Tuân thủ qui tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá bao gồm các yếu tố cơ bản: Chính trực, độc lập, khách quan, có năng lực chuyên môn và tính thận trọng, hành vi chuyên nghiệp và bảo mật thông tin có liên quan làm ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả thẩm định giá.

PHỤ LỤC II

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 235/2026/46-ĐS ngày 23/9/2026 của TNVC)

1. Giả thiết và giả thiết đặt biệt:

a. Giả thiết:

- Hồ sơ pháp lý và các tài liệu do khách hàng cung cấp là đầy đủ, trung thực và hợp lệ tại thời điểm thẩm định giá.

- Về số lượng, khối lượng, chủng loại, quy cách của hàng hóa do khách hàng cung cấp cho tổ chức thẩm định giá là chính xác.

- Các hàng hóa này chỉ được xác định theo mức giá vật tư thu hồi, không tái sử dụng được

- Tài sản được xác định giá trong điều kiện thị trường bình thường, không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố bất thường như ép buộc, thiên tai, khủng hoảng, hoặc giao dịch nội bộ.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị tại thời điểm thẩm định nêu trong báo cáo; mọi biến động thị trường hoặc thay đổi chính sách pháp luật sau thời điểm đó không thuộc phạm vi trách nhiệm của thẩm định viên và tổ thẩm định.

b. Giả thiết đặc biệt: Không có

2. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

a. Về nguyên tắc lựa chọn:

- Phù hợp với mục đích thẩm định giá và cơ sở giá trị cần xác định.

- Phù hợp với đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của từng loại tài sản.

- Phù hợp với tình hình thị trường, khả năng thu thập thông tin, dữ liệu.

- Đảm bảo tính hợp lý, khách quan, minh bạch và có thể kiểm chứng được.

- Có thể sử dụng một hoặc kết hợp nhiều phương pháp để xác định kết quả cuối cùng, nhằm tăng độ tin cậy của kết quả thẩm định giá.

b. Xem xét, lựa chọn và loại trừ các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

+ Cách tiếp cận từ thị trường - Áp dụng phương pháp so sánh: Được Áp dụng khi thu thập được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các bên khác nhau đã chuyển nhượng hoặc chào bán/chào mua công khai trên thị trường, sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt.

+ Cách tiếp cận từ chi phí – Áp dụng phương pháp chi phí: Được áp dụng khi xác định giá trị tài sản bằng chi phí tạo ra một tài sản tương đương trừ đi giá trị hao mòn tích lũy.

+ Cách tiếp cận từ thu nhập – Áp dụng Phương pháp vốn hóa Thu nhập hoặc Phương pháp Dòng tiền chiết khấu (DCF): Được áp dụng khi tài sản có khả năng sinh lời ổn định, có dữ liệu chứng minh dòng tiền ổn định, có thể dự báo hợp lý.

c. Kết luận lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá *(Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá)* đặc điểm của từng nhóm tài sản và tình hình thị trường, phương pháp chủ yếu được áp dụng gồm:

- Cách tiếp cận từ thị trường - Áp dụng phương pháp so sánh;

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

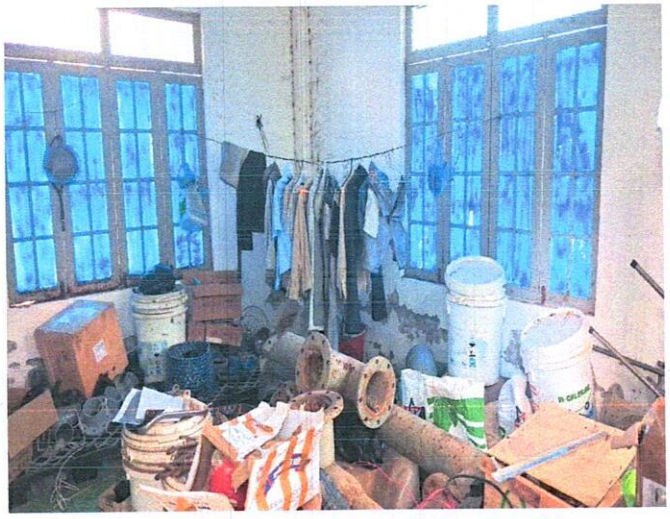
PHỤ LỤC ẢNH

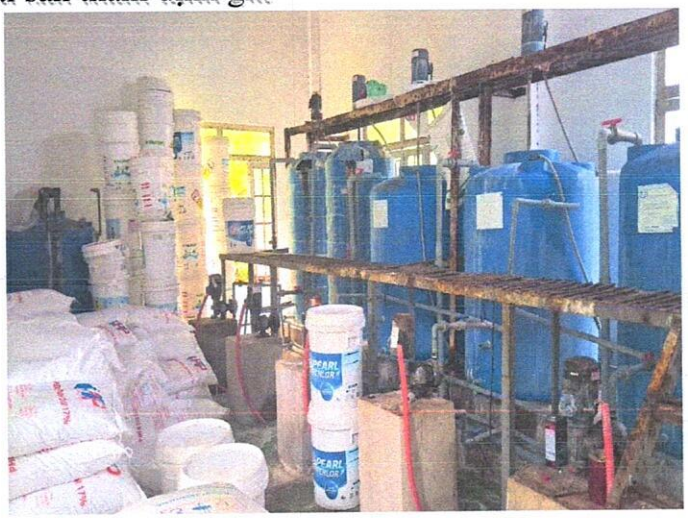
(Kèm theo chứng thư thẩm định giá số 235/2026/46-ĐS ngày 23/9/2026 của TNVC)



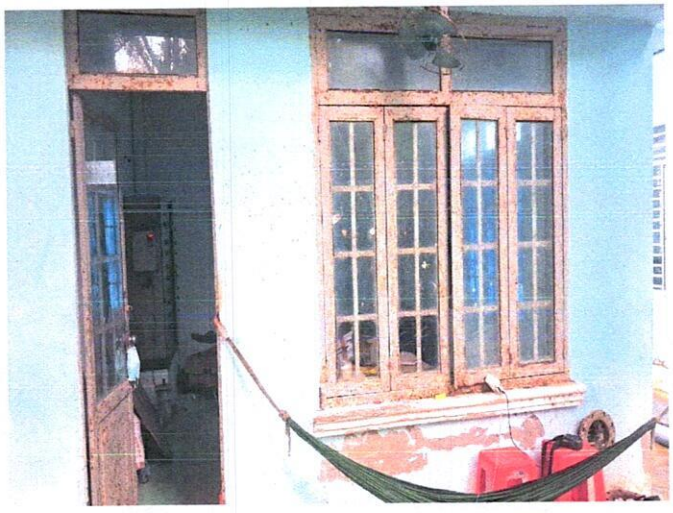


Hiện trạng tài sản thẩm định giá





Hiện trạng tài sản thẩm định giá



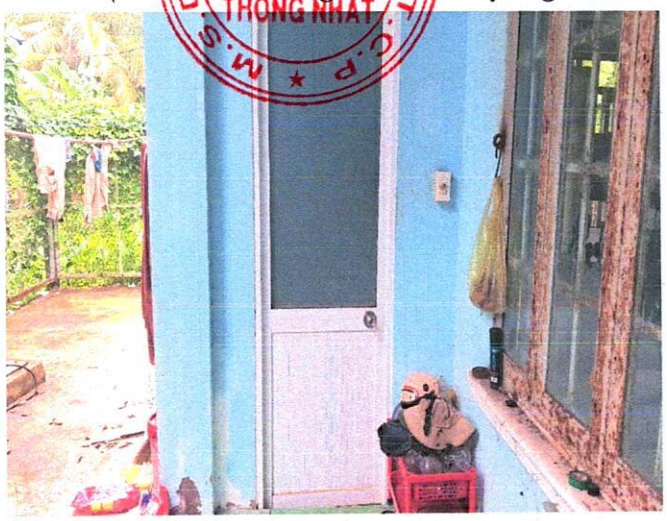


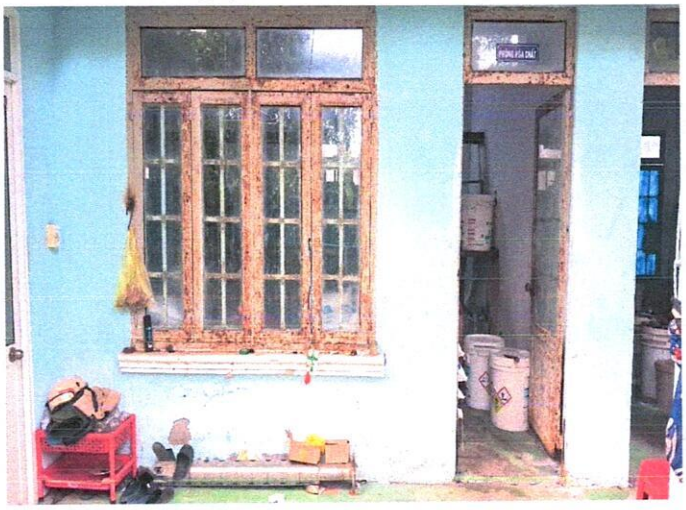
Hiện trạng tài sản thẩm định giá

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT

PHỤ LỤC ẢNH

(Kèm theo chứng thư thẩm định giá số 235/2026/46-ĐS ngày 23/9/2026 của TNVC)



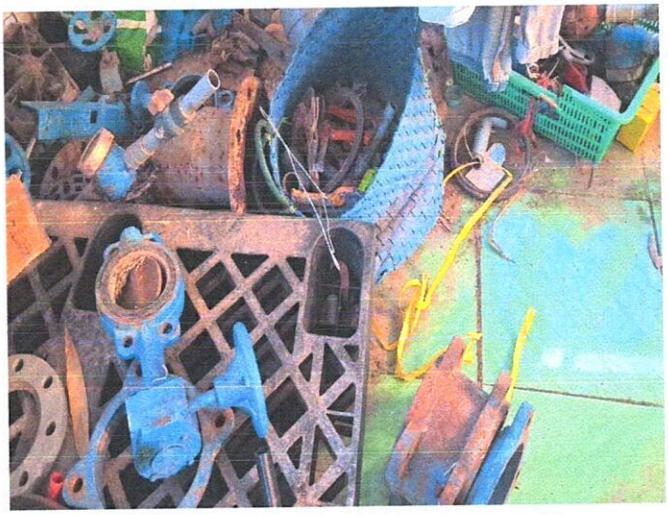


Hiện trạng tài sản thẩm định giá





Hiện trạng tài sản thẩm định giá





Hiện trạng tài sản thẩm định giá

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ THỐNG NHẤT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 235/2026/46-ĐS	*Cần Thơ, ngày 23 tháng 9 năm 2026*

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Các thông tin cơ bản về tổ chức lập báo cáo thẩm định giá (TĐG):

Tên đầy đủ: Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất

Tên viết tắt: TNVC

Địa chỉ: Số 35, đường Trần Thủ Độ, phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ

Mã số thuế: 6300283769

Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 235/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 17/02/2017; cấp lại lần thứ 1 ngày 21/8/2025;

Giám đốc công ty:	Bà Trần Thị Diễm Thi - Thẻ TĐV số: X15.1410
Thẩm định viên về giá:	Ông Lâm Sâm Hiếu - Thẻ TĐV số: VIII13.794
Tổ thẩm định:	- Ông: Lê Trọng Nhân – Tổ trưởng - Ông: Trương Hoàng Quí – Tổ viên

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

Khách hàng TĐG	:	Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang Địa chỉ: Ấp 12, xã Vị Thủy, thành phố Cần Thơ Điện thoại: (0293) 3 572 019
Tài sản TĐG	:	Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng
Mục đích TĐG	:	Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.
Cơ sở giá trị TĐG	:	Giá trị thị trường - Theo chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam
Thời điểm TĐG	:	Tháng 9/2026
Địa điểm TĐG	:	Trạm cấp nước tập trung Vị Thanh 2 (thuộc ấp 1, xã Vị Thanh 1, thành phố Cần Thơ)
Hợp đồng TĐG	:	Số 46/HĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026 giữa Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang và công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất

3. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

a. Văn bản pháp lý Trung ương:

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015;

- Luật giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội khóa XV kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023 đã được hợp nhất tại văn bản hợp nhất số 157/VBHN-VPQH do Văn phòng Quốc hội ký xác thực văn bản ngày 09/9/2025;

- 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;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

b. Văn bản pháp lý của công ty:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (công ty cổ phần) mã số doanh nghiệp 6300283769 do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính thành phố Cần Thơ cấp đăng ký lần đầu ngày 25/01/2017 thay đổi lần thứ 1, ngày 07/8/2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 235/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 17/02/2017; cấp lại lần thứ 1 ngày 21/8/2025;

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

c. Văn bản pháp lý tài sản thẩm định giá:

Tt	Tên văn bản	Số, ngày, cấp xác nhận	Nội dung
1	Công văn	Số 22/HĐQT ngày 21/9/2026 của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang.	Về việc thống nhất chủ trương thanh lý tài sản trạm cấp nước tập trung Vị Thanh 2.
2	Giấy yêu cầu thẩm định giá	Ngày 21/9/2026 của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang.	Về việc yêu cầu thẩm định giá tài sản là Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.
3	Biên bản khảo sát	Số 46/BBKS ngày 21/9/2026 giữa Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang và công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất	Về việc khảo sát hiện trạng tài sản là Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng.

Tt	Tên văn bản	Số, ngày, cấp xác nhận	Nội dung
4	Hợp đồng thẩm định giá	Số 46/HĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026 giữa Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang và Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất.	Về việc thẩm định giá tài sản là Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng. Mục đích thẩm định giá: Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá.
5	Quyết định	Số 46/QĐ-TNVC.ĐS ngày 21/9/2026 của Giám đốc Công ty cổ phần Thẩm định giá Thống Nhất.	Về việc thành lập tổ thẩm định giá.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Tt	Diễn giải	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
1	Vật tư thu hồi Trạm bơm cấp 1 + nhà điều hành (XD) và Nhà hóa chất (XD)	- Năm xây dựng: 2009 - Năm đưa vào sử dụng: 2009 - Kích thước xây dựng: 6,5 x 12 (m) - Diện tích sử dụng: 78 m² - Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch bông, không trần. **** Vật tư thu hồi gồm:*** - Cửa đi 1: *+ Kết cấu: Cửa sắt 1 cánh (Khung sắt + kính)* *+ Kích thước: 0,7 x 2,6 (m): 02 bộ* - Cửa đi 2: *+ Kết cấu: Cửa nhôm 1 cánh (Khung nhôm + kính)* *+ Kích thước: 0,8 x 2,4 (m): 01 bộ* - Cửa đi 3: *+ Kết cấu: Cửa nhôm 1 cánh (Khung nhôm + kính)* *+ Kích thước: 0,6 x 1,9 (m): 01 bộ* - Cửa sổ:	01 công trình

Tt	Diễn giải	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
		+ Kết cấu: Cửa sắt 4 cánh mở (Khung lam sắt + kính). *+ Kích thước 1,7 x 1,9 (m): 07 bộ* - Tường, gạch vỡ: 24,34 m^3 - Sắt, thép các loại: 585,77 kg - Tole các loại: 78 m^2 ***Hiện trạng:*** Công trình đã xuống cấp nghiêm trọng, nhiều cấu kiện chịu lực chính như chân cột, dầm, trần, nền nhà xuất hiện nhiều vết nứt và bong tróc, mái tole, xà gồ rỉ sét, bê tông rạn nứt, cốt thép lộ ra và bị rỉ sét, đường vận chuyển gạch, vật tư khó khăn.	
2	Vật tư thu hồi Đường ống kỹ thuật (CN)	***Hiện trạng chung:*** Tại thời điểm thẩm định hiện trạng tuyến ống gồm các đoạn ống đi nổi và một số đoạn được bố trí âm ngầm dưới nền bê tông. Qua khảo sát thực tế, các đoạn đường ống đi nổi bề mặt rỉ sét nhiều và các đoạn đường ống được chôn âm dưới nền bê tông không xác định được qui cách, chất lượng còn lại của đường ống. Việc đánh giá hiện trạng, giá trị tài sản và số liệu, chủng loại của đường ống được thực hiện dựa trên bảng đường kính – chiều dài các đoạn ống trong hồ sơ bản vẽ hoàn công của công trình đã đưa vào sử dụng năm 2009. Gồm: ***a. Đường ống thép*** - Ống thép phi 150 (dài 56m, dày 5mm, trọng lượng ~ 1.001 kg) - Ống thép phi 200 (dài 10,9m, dày 6mm, trọng lượng ~ 313 kg) ***b. Đường ống nhựa uPVC*** - Ống nhựa phi 200 (dài 84,9m, dày 4,5mm, trọng lượng ~ 244 kg) - Ống nhựa phi 80 (dài 16,1m, dày 3mm, trọng lượng ~ 16 kg) - Ống nhựa phi 200 (dài 60m, dày 8,7mm, trọng lượng ~ 439 kg) - Ống nhựa phi 32 (dài 13,4m, dày 2,1mm, trọng	01 hệ thống

Tt	Diễn giải	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Số lượng
		lượng ~ 4 kg) - Ống nhựa phi 20 (dài 49,4m, dày 1,9mm, trọng lượng ~ 7 kg) ***c. Đường ống BTCT*** - Ống BTCT phi 200 (dài 17m) - Ống BTCT phi 300 (dài 4m)	

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

- Thông tin đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và các thông tin khác có liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp.

- Thông tin thị trường: Tại thời điểm thẩm định giá thị trường mua bán hàng hóa diễn ra bình thường.

- Thông tin về giá thẩm định: Tổ thẩm định tham khảo, thu thập thông tin trên thị trường, thông qua các đơn vị báo giá, qua hệ thống mạng internet (có kiểm chứng thực tế) để làm cơ sở xác định giá.

- Thông tin về chính sách: Các yếu tố về chính sách điều hành tiền tệ, chính sách thuế có khả năng làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá. Ngoài ra, tỷ giá hối đối, kinh tế chính trị cũng ảnh hưởng không nhỏ đối với giá mua bán trên thị trường, đặc biệt là các hàng hóa nhập khẩu.

- Thông tin khác: Một số thông tin rao bán trên thị trường thông qua nhiều kênh thông tin, làm nhiễu thông tin chính xác về giá cần thẩm định.

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

a. Giả thiết:

- Hồ sơ pháp lý và các tài liệu do khách hàng cung cấp là đầy đủ, trung thực và hợp lệ tại thời điểm thẩm định giá.

- Về số lượng, khối lượng, chủng loại, quy cách của hàng hóa do khách hàng cung cấp cho tổ chức thẩm định giá là chính xác.

- Các hàng hóa này chỉ được xác định theo mức giá vật tư thu hồi, không tái sử dụng được

- Tài sản được xác định giá trong điều kiện thị trường bình thường, không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố bất thường như ép buộc, thiên tai, khủng hoảng, hoặc giao dịch nội bộ.

- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị tại thời điểm thẩm định nêu trong báo cáo; mọi biến động thị trường hoặc thay đổi chính sách pháp luật sau thời điểm đó không thuộc phạm vi trách nhiệm của thẩm định viên và tổ thẩm định.

b. Giả thiết đặc biệt: Không có

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

a. Về nguyên tắc lựa chọn:

- Phù hợp với mục đích thẩm định giá và cơ sở giá trị cần xác định.

- Phù hợp với đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của từng loại tài sản.

- Phù hợp với tình hình thị trường, khả năng thu thập thông tin, dữ liệu.

- Đảm bảo tính hợp lý, khách quan, minh bạch và có thể kiểm chứng được.

- Có thể sử dụng một hoặc kết hợp nhiều phương pháp để xác định kết quả cuối cùng, nhằm tăng độ tin cậy của kết quả thẩm định giá.

b. Xem xét, lựa chọn và loại trừ các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

+ Cách tiếp cận từ thị trường - Áp dụng phương pháp so sánh: Được Áp dụng khi thu thập được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các bên khác nhau đã chuyển nhượng hoặc chào bán/chào mua công khai trên thị trường, sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt.

+ Cách tiếp cận từ chi phí – Áp dụng phương pháp chi phí: Được áp dụng khi xác định giá trị tài sản bằng chi phí tạo ra một tài sản tương đương trừ đi giá trị hao mòn tích lũy.

+ Cách tiếp cận từ thu nhập – Áp dụng Phương pháp vốn hóa Thu nhập hoặc Phương pháp Dòng tiền chiết khấu (DCF): Được áp dụng khi tài sản có khả năng sinh lời ổn định, có dữ liệu chứng minh dòng tiền ổn định, có thể dự báo hợp lý.

c. Kết luận lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá *(Làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá)* đặc điểm của từng nhóm tài sản và tình hình thị trường, phương pháp chủ yếu được áp dụng gồm:

- Cách tiếp cận từ thị trường - Áp dụng phương pháp so sánh;

8. Giá trị tài sản thẩm định giá:

- Tổ thẩm định giá nghiên cứu các hồ sơ, tài liệu và thông tin do khách hàng cung cấp.

- Tham khảo, nghiên cứu, phân tích và so sánh giá thị trường thời điểm thẩm định giá;

- Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá theo chuẩn mực TĐGVN;

- Theo khảo sát, các đơn vị cung cấp thông tin về giá như sau:

** Đơn vị 1: Vựa phế liệu Đức* (Địa chỉ: Số 86, Đường Nguyễn Trãi, phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ - SĐT 0903.538.604 cho biết:

+ Đối với vật tư thu hồi công trình xây dựng, mức giá có thể mua được sau khi trừ các khoản chi phí là 8.000.000 đ.

+ Đối với đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1: gồm các loại thép mức giá mua khoảng 7.000 đ/kg, nhựa giá thu mua là 3.000 đ/kg, riêng ống BTCT không thu mua.

** Đơn vị 2: Công ty cổ phần xây dựng Phương Nam Phát* (Địa chỉ: K2, Nguyễn Ngọc Trai, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; SĐT (0292)3.322.210 cho biết:

+ Đối với vật tư thu hồi công trình xây dựng, mức giá có thể mua được sau khi trừ các khoản chi phí là 7.000.000 đ.

+ Đối với đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1: gồm các loại thép mức giá mua khoảng 6.500 đ/kg, nhựa giá thu mua là 3.500 đ/kg, riêng ống BTCT không thu mua.

** Đơn vị 3: Vựa phế liệu Vinh* (Địa chỉ: KV6, phường Vị Tân, thành phố Cần Thơ; SĐT: 0949.795.339 cho biết:

+ Đối với vật tư thu hồi công trình xây dựng, mức giá có thể mua được sau khi trừ các khoản chi phí là 7.500.000 đ.

+ Đối với đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1: gồm các loại thép mức giá mua khoảng 7.500 đ/kg, nhựa giá thu mua là 2.500 đ/kg, riêng ống BTCT không thu mua.

Đvt: Đồng

Tt	Diễn giải	Số lượng	So sánh giá thị trường			Tổ thẩm định chọn
			Đơn vị 1	Đơn vị 2	Đơn vị 3	
1	Vật tư thu hồi Trạm bơm cấp 1 + nhà điều hành (XD) và Nhà hóa chất (XD)	01 công trình	8.000.000	7.000.000	7.500.000	8.000.000
2	Vật tư thu hồi Đường ống kỹ thuật (CN)	01 hệ thống	11.328.000	11.026.000	11.630.000	11.630.000
	Ống thép phi 150	*1.001 kg*	*7.000*	*6.500*	*7.500*	
	Ống thép phi 200	*313 kg*	*7.000*	*6.500*	*7.500*	
	Ống nhựa phi 200	*244 kg*	*3.000*	*3.500*	*2.500*	
	Ống nhựa phi 80	*16 kg*	*3.000*	*3.500*	*2.500*	
	Ống nhựa phi 200	*439 kg*	*3.000*	*3.500*	*2.500*	
	Ống nhựa phi 32	*4 kg*	*3.000*	*3.500*	*2.500*	
	Ống nhựa phi 20	*7 kg*	*3.000*	*3.500*	*2.500*	
	Ống BTCT phi 200	*17m*	*0*	*0*	*0*	
	Ống BTCT phi 300	*4m*	*0*	*0*	*0*	

**** Tổ thẩm định giá đánh giá kết quả như sau:***

Qua các đơn vị thông tin về giá, tổ thẩm định nhận thấy có sự chênh lệch về giá, căn cứ vào mục đích thẩm định giá làm cơ sở để xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản, do đó tổ thẩm định đề xuất lựa chọn đơn vị **có mức báo giá cao nhất** để làm cơ sở trả lời kết quả thẩm định giá, cụ thể:

Đvt: Đồng

Tt	Diễn giải	Số lượng	Giá thị trường	
			Đơn giá	Thành tiền
1	Vật tư thu hồi Trạm bơm cấp 1 + nhà điều hành (XD) và Nhà hóa chất (XD)	01 công trình	8.000.000	8.000.000
2	Vật tư thu hồi Đường ống kỹ thuật (CN)	01 hệ thống	11.630.000	11.630.000
	Tổng cộng			**19.630.000**

10. Kết quả, thời hạn, điều kiện, hạn chế, yếu tố loại trừ kèm theo kết quả thẩm định giá:

a. Kết quả thẩm định giá:

- Tổng giá trị thị trường tài sản thẩm định giá theo yêu cầu của Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang (hồ sơ Vật tư thu hồi: Công trình xây dựng nhà điều hành, nhà hóa chất và đường ống kỹ thuật của trạm bơm cấp 1, đã qua sử dụng) tại thời điểm tháng 9/2026 là: **19.630.000 đ** *(Mười chín triệu, sáu trăm ba mươi ngàn đồng)*

b. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

Kết quả có hiệu lực 03 (ba) tháng kể từ ngày ký phát hành. Trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế xã hội, thời gian có thể ngắn hơn.

c. Các điều kiện kèm theo mức giá:

- Các số liệu về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, thông tin hàng hóa, số lượng, khối lượng được căn cứ hồ sơ pháp lý nêu trên và các thông tin khác do Công ty cổ phần cấp nước và vệ sinh môi trường nông thôn Hậu Giang cung cấp tại thời điểm thẩm định giá.

- Mức giá trên là mức giá sàn (Min) không bao gồm thuế VAT, chi phí tổ chức bán đấu giá theo qui định và các chi phí khác có liên quan kết quả này chỉ là một trong những căn cứ để làm cơ sở xem xét trình phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá. Mức giá thực tế phải được cơ quan cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đơn vị tư vấn không chịu trách nhiệm về số liệu, số lượng, khối lượng của vật tư thu hồi cũng như giá cụ thể do chủ tài sản quyết định.

- Giá trị vật tư thu hồi được xác định trên cơ sở số liệu do khách hàng cung cấp, mức giá này có thể điều chỉnh tăng hoặc giảm tùy thuộc vào số lượng vật tư thu hồi.

- Tổ thẩm định tiến hành thẩm định hiện trạng thực tế một cách khách quan, độc lập dưới sự chứng kiến của khách hàng yêu cầu thẩm định giá, không bị tác động bởi các yếu tố khác.

- Việc khảo sát giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá chỉ mang tính phổ biến trên thị trường, mức giá này còn tùy thuộc vào từng thời điểm khác nhau mà mức giá có thể tăng hoặc giãm tương ứng. Mọi quyết định về giá trị đều thuộc về ý kiến của chủ sở hữu và cấp có thẩm quyền quyết định.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ mang ý nghĩa tư vấn và áp dụng cho mục đích duy nhất được thể hiện trong chứng thư thẩm định giá. Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu. Kết quả này có hiệu lực khi và chỉ khi các bên thực hiện ký kết hợp đồng, nghiệm thu – thanh lý hợp đồng và thanh toán chi phí dịch vụ thẩm định giá. Đồng thời TNVC chỉ có trách nhiệm giải quyết các khiếu nại về kết quả trong thời hạn chứng thư có hiệu lực.

d. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Mức giá giao dịch nêu trên có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường, tùy thuộc vào ý kiến chủ quan của chủ sở hữu tài sản, nhu cầu người mua tiềm năng, điều kiện mua bán và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch; mà người mua – người bán sẽ có mức giá giao dịch hợp lý.

- Giá cả thị trường luôn biến động nên mức giá trên chỉ xác nhận giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá theo chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành. Trong trường hợp chính sách có thay đổi có thể làm cho mức giá nêu trên thay đổi.

- Kết quả trên còn phụ thuộc vào tính trung thực, đầy đủ và độ tin cậy của thông tin giao dịch được thu thập trên thị trường và được chọn lọc từ các giao dịch công khai, nhưng không loại trừ khả năng có sai số hoặc chênh lệch giữa giá ghi nhận và giá thực tế.

- Thị trường hàng hóa có thể biến động nhanh theo thời điểm, khu vực, do đó giá trị xác định chỉ có ý nghĩa tại thời điểm thẩm định giá.

- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện giải thiết, giả thiết đặc biệt và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo. Khách hàng hoặc bên thứ 3 sử dụng kết quả cần lưu ý kỹ về mục đích thẩm định giá đã được đề cập trên.

e. Những yếu tố loại trừ kết quả thẩm định giá:

Những nội dung không thuộc trách nhiệm của công ty, thẩm định viên và tổ thẩm định:

+ Thiếu sót, sai lệch bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp.

+ Kết quả không thể được sử dụng để so sánh, áp dụng cho thời điểm khác, trừ khi có cập nhật và xác định lại.

+ Không thực hiện đầy đủ việc ký kết hợp đồng, nghiệm thu thanh lý và chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ chi phí định giá đúng thời gian đã được ký kết.

+ Sử dụng kết quả không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị

+ Các biến động giá trị tài sản ngoài phạm vi mô tả tài sản thẩm định giá, phạm vi công việc, các điều kiện ràng buộc và các giả thuyết có liên quan được trình bày trên.

11. Những cam kết của tổ thẩm định, thẩm định viên:

- Thẩm định hiện trạng và xác định kết quả thẩm định giá một cách khách quan, độc lập dưới sự chứng kiến của khách hàng yêu cầu thẩm định, không bị tác động bởi các yếu tố khác.

- Tuân thủ qui tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá bao gồm các yếu tố cơ bản: Chính trực, độc lập, khách quan, có năng lực chuyên môn và tính thận trọng, hành vi chuyên nghiệp và bảo mật thông tin có liên quan làm ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả thẩm định giá.

PHÒNG THẨM ĐỊNH	THẨM ĐỊNH VIÊN	GIÁM ĐỐC
Trương Hoàng Quí	Lâm Sâm Hiếu Thẻ TĐV số VIII 13. 794	Lam Tố Gia Thẻ TĐV số: XIII7. 1705