

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG Á**

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

Số: 090/2025/229

Tp.HCM, ngày 02 tháng 04 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: BỆNH VIỆN Y HỌC CỔ TRUYỀN PHẠM NGỌC THẠCH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ thẩm định giá số 20/2025/HĐ-ĐA/NA ngày 26/03/2025 ký kết giữa Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 090/2025/229 ngày 02/04/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á;

Căn cứ các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định giá,

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 090/2025/226 ngày 02/04/2025 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

BỆNH VIỆN Y HỌC CỔ TRUYỀN PHẠM NGỌC THẠCH LÂM ĐỒNG

- Địa chỉ: Số 49 Quang Trung, Phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.
- Điện thoại: 02633.828317 - Fax: 02633.828316
- Đại diện: Ông Phạm Thanh Liêm - Chức vụ: Giám đốc.

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.
- Địa chỉ trụ sở chính : Số B21 Phan Văn Trị, P7, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : 028. 6289 2049 – 0938 811 490.
- Email : tdgdonga@gmail.com

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Mua sắm sữa đặc của Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng năm 2025.

Chi tiết Mục 3 - Thông tin về tài sản thẩm định giá – Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

4. Mục đích thẩm định giá:

Làm cơ sở mua sắm theo quy định của pháp luật hiện hành.

5. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 04/2025.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

Chi tiết Mục 2, tiết d – Cơ sở giá trị thẩm định giá – Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

Chi tiết Mục 5 - Giả thiết và giả thiết đặc biệt – Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

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

Cách tiếp cận thị trường - Phương pháp so sánh

Chi tiết Mục 6 - Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng – Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

DVT: đồng.

Tên tài sản	Số lượng	Giá trị thị trường	
		Đơn giá	Thành tiền
Sữa đặc có đường Ông Thọ thượng hạng nắp khui 380g	5.405 lon	30.888	166.949.640

Tổng giá trị thị trường tài sản thẩm định giá là: **166.949.640 đồng** (*Một trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng*). Mức giá trên đã bao gồm thuế GTGT, chi phí vận chuyển đến tại Bệnh viện Y học cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng.

Chi tiết Mục 7 - Giá trị tài sản thẩm định giá – Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

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

Chứng thư thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành.

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

Chi tiết Mục 9 - Những điều khoản loại trừ và hạn chế – Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản có giá trị như nhau.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

NGUYỄN BÓN
THẺ TĐV SỐ IV06165



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Hoàng Khiết
Thẻ TĐV số III06107

Số: 090/2025/229

TP.HCM, ngày 02 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư Thẩm định giá số 090/2025/229 ngày 02/04/2025
của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á)

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- **Tên doanh nghiệp** : Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.
- **Địa chỉ trụ sở chính** : Số B21 Phan Văn Trị, P7, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh.
- **Điện thoại** : 028 6289 2049 – 0938 811 490.
- **Email** : tdgdonga@gmail.com
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá do Bộ Tài chính cấp - Mã số: 090/TĐG - Cấp lần đầu, ngày 24/09/2015 - Cấp lại lần thứ 1, ngày 25/12/2018.
- Thông báo số: 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

2. Thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá:

a. Khách hàng TĐG:

Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng.

Địa chỉ: Số 49 Quang Trung, Phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Điện thoại: 02633.828317 - Fax: 02633.828316.

Đại diện: Ông Phạm Thanh Liêm – Chức vụ: Giám đốc.

b. Tài sản thẩm định giá:

Mua sắm sữa đặc của Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng năm 2025.

c. Mục đích thẩm định giá:

Làm cơ sở mua sắm theo quy định của pháp luật hiện hành.

d. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Căn cứ vào yêu cầu về mục đích thẩm định giá và tình huống (thực tế và dự kiến) diễn ra giao dịch, Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á chọn cơ sở **giá trị thị trường** để thẩm định giá:
 - + Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

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

(Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

e. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 04/2025.

f. Địa điểm của tài sản thẩm định giá:

Tỉnh Lâm Đồng.

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

- + Căn cứ điểm b khoản 1 điều 6 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá được ban hành Kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính:
 - + Các trường hợp không cần thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản nếu người thu thập thông tin nêu được đầy đủ lý do về việc không thể khảo sát tài sản, gồm:
 - Tài sản thẩm định giá là máy móc, thiết bị, dụng cụ mới hoặc dịch vụ mà trên bảng danh mục đề nghị thẩm định giá hoặc trên nhãn mác hoặc tài liệu đính kèm đề nghị thẩm định giá có ghi đầy đủ thông tin về đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản; đồng thời, có các tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá đang giao dịch, mua bán trên thị trường;
 - Tài sản thẩm định giá bị mất, thất lạc hoặc bị hủy hoại hoàn toàn;
 - Tài sản thẩm định giá trong trường hợp không thể tiếp cận trực tiếp vì lý do khách quan hoặc bất khả kháng và người thu thập thông tin phải nêu rõ khả năng ảnh hưởng đến hoạt động thẩm định giá (nếu có). Người thực hiện thẩm định giá có trách nhiệm nêu rõ khả năng ảnh hưởng đến việc ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá (nếu có) tại báo cáo thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá hoặc thông báo kết quả thẩm định giá;
 - ⇒ Trong trường hợp này tài sản thẩm định giá thuộc nhóm tài sản: Cung cấp dịch vụ hoặc tài sản/hàng hóa mua sắm mới 100%, chưa qua sử dụng, thông tin chi tiết của tài sản thẩm định giá về đặc điểm kinh tế, kỹ thuật do khách hàng cung cấp đủ để làm cơ sở xác định giá trị tài sản cho mục đích thẩm định giá. Do đó, tổ thẩm định giá không tiến hành khảo sát hiện trạng của tài sản thẩm định giá.
- h. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập:**

Căn cứ vào đặc điểm kinh tế kỹ thuật tài sản thẩm định giá, cơ sở giá trị được lựa chọn, Tổ Thẩm định giá thu thập thông tin từ các nguồn:

- + Thông tin do tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp. (Giấy đề nghị thẩm định giá).
- + Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản thẩm định giá cung cấp Báo giá (Các đơn vị có đủ khả năng, sản phẩm đáp ứng được yêu cầu đối với tài sản thẩm định giá và sẵn sàng muốn mua/bán được sản phẩm, có chức năng kinh doanh đúng ngành nghề và có đủ điều kiện để thu mua/cung cấp sản phẩm).

i. Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá và của tài sản thẩm định giá để thực hiện cuộc thẩm định giá:

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua.
- Các văn bản hướng dẫn Luật Giá 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023:
 - + Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 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.
 - + Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 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.
 - + Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 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.
- Các hồ sơ tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá do Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng cung cấp.
- Giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 26/03/2025 do Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng yêu cầu thẩm định giá.
- Hợp đồng Tư vấn Dịch vụ thẩm định giá số 20/2025/HĐ-ĐA/NA ngày 26/03/2025 ký kết giữa Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Thông tin thu thập về tài sản thẩm định giá bao gồm thông tin về các đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật, thông tin về thị trường và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá.
- Theo giấy yêu cầu thẩm định giá của Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tài sản thẩm định giá có nội dung như sau:

Tên tài sản	Số lượng
Đặc điểm kinh tế – Kỹ thuật	
Sữa đặc có đường Ông Thọ thượng hạng nắp khui 380g.	5.405 lon
- Xuất xứ: Việt Nam.	

Tên tài sản Đặc điểm kinh tế – Kỹ thuật	Số lượng
– Hãng sản xuất: Vinamilk. – Đặc điểm: + Sữa đặc có đường bổ sung dầu thực vật đóng gói lon thiếc với thể tích thực 380 gram/lon. + Giá trị dinh dưỡng trung bình trong 100g: - o Năng lượng: ≥ 325 kcal. - o Chất béo: $\geq 8,0$ g. - o Chất đạm: $\geq 7,1$ g. - o Hydrat cacbon: $\geq 56,2$ g. - o Calci: ≥ 260 mg.	

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá do Bộ Tài chính ban hành được Tổ thẩm định giá dự kiến lựa chọn, việc khảo sát thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá được thực hiện theo cách thức sau: Thu thập thông tin trên báo giá do nhà cung cấp trên thị trường cung cấp, tổ thẩm định giá thu thập thêm từ các tỉnh, thành phố lớn khác và các đơn vị cung cấp đảm bảo không tăng giá khi cung cấp ngoài tỉnh. Cụ thể:

NCC1. Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Bình Phát.

- + Địa chỉ: Số 39/44/2 Hoàng Bật Đạt, Phường 15, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- + Số điện thoại: 02822 449 847 – MST: 0304989787.

NCC2. Công Ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Và Thương Mại Hoa Mặt Trời.

- + Địa chỉ: Số 116/38 đường Thạnh Xuân 13, khu phố 6, phường Thạnh Xuân, Quận 12, TP Hồ Chí Minh.
- + Điện thoại: 0972 026 750 – Mã số thuế: 0318406756.

NCC3. Công ty TNHH Công nghệ Thương mại Dịch vụ Nguyên Thảo.

- + Địa chỉ: Địa chỉ: 230/28/6 Mã Lò, phường Bình Trị Đông A, quận Bình Tân, TP.HCM.
- + Số điện thoại: 0911 720 114 – MST 0317867088.

▪ **Xem xét, đánh giá thông tin thu thập:**

- So sánh thông tin từ hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá do Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng yêu cầu thẩm định giá cung cấp, Tổ thẩm định giá nhận thấy không có sự khác nhau giữa các thông tin này với kết quả khảo sát hiện trạng tài sản.
- Sau khi kiểm tra các thông tin được cung cấp từ đơn vị yêu cầu thẩm định giá: Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng và các nhà cung cấp trên thị trường Tổ thẩm định giá nhận thấy các thông tin này tin cậy, có thể sử dụng làm dữ liệu để lập Báo cáo thẩm định giá.
- Thông tin từ các nguồn khác: muasamcong, internet, ...

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

- Căn cứ thông tin của tài sản thẩm định giá, Tổ thẩm định giá xác định nhóm (loại) tài sản thẩm định giá:
 - + Phân loại tài sản: Động sản.
 - + Nhóm tài sản: Hàng hóa mua sắm mới.
- Tài sản thẩm định giá là Mua sắm sữa đặc của Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng năm 2025, Tổ thẩm định giá tiến hành thu thập thông tin trên thị trường theo cụm để so sánh chọn ra nhà cung cấp có mức giá tốt nhất.
- Tài sản thẩm định giá là tài sản thông dụng, tuy nhiên có tài sản thay thế và các nhà cung cấp cạnh tranh các sản phẩm này trên thị trường.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá: Xuất xứ, Hãng sản xuất...

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

- Tài sản thẩm định giá được các nhà cung cấp rao bán trên thị trường trong khoảng thời hạn Chứng thư thẩm định giá có hiệu lực.

6. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

a. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, thời điểm thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, tổ thẩm định giá lựa chọn: **Cách tiếp cận từ thị trường để thẩm định giá.**

b. Phương pháp áp dụng để thẩm định giá:

- Căn cứ khoản 2 điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Phạm vi công việc thẩm định giá được ban hành Kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính: Phải áp dụng ít nhất 02 (hai) phương pháp thẩm định giá khi thực hiện thẩm định giá một tài sản thẩm định giá trừ các trường hợp sau:
 - + Đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường;
 - + Thẩm định giá tài sản vô hình theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
 - + Không có đầy đủ thông tin để áp dụng từ 02 (hai) phương pháp thẩm định giá trở lên. Trường hợp này phải có phân tích, biện luận cho việc không có đủ thông tin để áp dụng từ 02 (hai) phương pháp thẩm định giá trở lên.
- ⇒ Trên thị trường tài sản có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua chào bán công khai trên thị trường khi thu thập được ít nhất 3 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân khác nhau đã chuyển nhượng hoặc được chào mua chào bán trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá. Vì đủ điều kiện nên Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á áp dụng **Phương pháp so sánh** để thẩm định giá nhóm tài sản do khách hàng yêu cầu thẩm định giá.

7. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Sau khi nghiên cứu pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp. Tham khảo, phân tích nguồn dữ liệu thông tin và so sánh giá thị trường thời điểm tháng 04/2025. Thực hiện Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành các Chuẩn mực

thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

Kết quả khảo sát, kiểm chứng các nhà cung cấp hàng hóa có đủ điều kiện kinh doanh, và chào giá cung cấp hàng hóa, dịch vụ theo yêu cầu. Tổ thẩm định giá xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá như sau:

DVT: đồng.

Tên tài sản	Số lượng	Giá thị trường		Tổ TĐG đánh giá	
		NCC	Giá trị	Đơn giá	Thành tiền
Sữa đặc có đường Ông Thọ thượng hạng nắp khui 380g.	5.405 lon	NCC1	32.500	30.888	166.949.640
		NCC2	33.000		
		NCC3	30.888		
		MSC	31.536		

Tổng giá trị thị trường tài sản thẩm định giá là: **166.949.640 đồng (Một trăm sáu mươi sáu triệu, chín trăm bốn mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi đồng)**. Mức giá trên đã bao gồm thuế GTGT, chi phí vận chuyển đến tại Bệnh viện Y học cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng.

- **Kiểm chứng, xác thực, đánh giá độ tin cậy các thông tin của tài sản thẩm định và tài sản so sánh** (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường - Ban hành kèm theo Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính):
 - Căn cứ danh mục tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp có thông số kỹ thuật, đặc điểm đề nghị thẩm định giá. Trên cơ sở đó, Tổ thẩm định giá đã khảo sát thị trường tại thời điểm thẩm định giá, gửi yêu cầu đến các nhà cung cấp, các đơn vị chuyên kinh doanh hàng hóa, dịch vụ liên quan đến tài sản thẩm định giá để thu thập các thông tin chào giá. Kết quả các đơn vị có đủ khả năng cung cấp hàng hóa, dịch vụ đáp ứng được yêu cầu đối với tài sản thẩm định giá và sẵn sàng muốn bán được sản phẩm. Kiểm tra các đơn vị đều có chức năng kinh doanh đúng ngành nghề và có đủ điều kiện để cung cấp, cho nên có thể kết luận các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á thu thập được chính là những người bán sẵn sàng bán. Như vậy, các đơn vị báo giá này có đầy đủ tính pháp lý để có thể cung cấp các dịch vụ như trong danh mục thẩm định giá và các báo giá có độ tin cậy cao, phù hợp với Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá.
- **Phân tích thông tin và xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh** (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường - Ban hành kèm theo Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính):
 - So sánh đặc điểm kinh tế – kỹ thuật tài sản thẩm định giá của khách yêu cầu thẩm định và đặc điểm kinh tế – kỹ thuật tài sản do các đơn vị cung cấp báo giá, Tổ thẩm định giá nhận thấy có sự tương đồng, đáp ứng được yêu cầu so sánh đối với tài sản thẩm định, có thể chọn để làm cơ sở phân tích, so sánh giá thị trường của tài sản yêu cầu thẩm định.
 - Trên cơ sở so sánh, phân tích, đánh giá các yếu tố cung cấp, điều kiện thương mại và mức giá chào mua giữa các đơn vị cung cấp trên thị trường. Tổ thẩm định giá có những nhận xét như sau: Các đơn vị chào bán cân đối giá bán, chi phí kinh doanh và chỉ tiêu lợi nhuận làm cơ sở để báo giá cho đơn vị thẩm định giá.
 - Tham khảo thêm thông tin từ các nguồn giá công khai giá hoặc đã giao dịch thành công: Ngoài những báo giá của các nhà cung cấp trong ngành nêu trên, Tổ thẩm

định giá tham khảo thêm thông tin kết quả trên mạng internet. Đối với thông tin thu thập về tài sản tương tự tại thời điểm thẩm định giá đối với những tài sản niêm yết giá công khai và trước thời điểm thẩm định giá đối với những tài sản đã giao dịch thành: Tổ thẩm định giá tư vấn mức giá dựa theo những nguyên tắc sau:

- + Thứ nhất: Giá theo nguồn thông tin tham khảo cao hơn hoặc bằng báo giá thì mức giá tư vấn xác định theo báo giá.
 - + Thứ hai: Giá theo nguồn thông tin tham khảo thấp hơn báo giá thì mức giá tư vấn xác định theo giá nguồn thông tin tham khảo nhưng có điều kiện kèm theo hoặc sẽ tùy từng trường hợp mà tổ thẩm định giá sẽ xem xét, lập luận và đưa ra mức giá phù hợp.
 - ✓ Nhận xét: Qua xem xét các đơn vị báo giá và tra cứu thông tin tham khảo, Tổ thẩm định giá nhận thấy mức giá tại nguồn thông tin tham khảo cao hơn hoặc bằng giá của các đơn vị báo giá. Vì vậy, Tổ thẩm định giá tư vấn mức giá dựa theo báo giá thấp nhất trong số các đơn vị báo giá.
 - Trên cơ sở tổng hợp mức giá chào bán cùng điều kiện thương mại kèm theo và quá trình thương thảo với các đơn vị cung cấp, đồng thời kết hợp tham khảo thông tin trên internet. Tổ thẩm định giá tư vấn giá trị tài sản thẩm định để khách hàng sử dụng với mục đích làm cơ sở mua sắm.
 - **Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh:** Quá trình vận dụng phương pháp so sánh. Do tài sản thẩm định giá là mua sắm mới, tổ thẩm định giá sử dụng danh mục tài sản yêu cầu thẩm định giá của khách hàng để tìm kiếm các thông tin chào giá trên thị trường làm thông tin so sánh, vì vậy không có yếu tố khác biệt giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh, nên tổ thẩm định giá bỏ qua bước điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh.
 - **Kết luận:**
 - Tài sản thẩm định giá là Mua sắm sửa đặc của Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng năm 2025, Tổ thẩm định giá tiến hành thu thập thông tin trên thị trường theo cụm, Tổ thẩm định giá thu thập được các thông tin chào giá tài sản thẩm định giá trên thị trường và một số nguồn thông tin trên mạng internet được sử dụng làm cơ sở để thực hiện Phương pháp so sánh.
 - ⇒ Từ những phân tích, so sánh, lập luận cụ thể như trên. Tổ thẩm định giá nhận thấy mức giá theo bảng phân tích như trên là phù hợp để triển khai làm Báo cáo thẩm định giá và làm cơ sở để lập chứng thư thẩm định giá gửi khách hàng. Dựa theo nguyên tắc tốt nhất và hiệu quả nhất tổ thẩm định giá thống nhất chọn đơn giá thấp nhất của các nhà cung cấp hoặc nguồn thông tin tìm được là đơn giá tham chiếu cho tài sản thẩm định giá
- 8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá:**
Kết quả thẩm định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành.
- 9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:**
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được dùng cho một mục đích duy nhất nêu trên.
 - Mức giá trên được xác định trong điều kiện thương mại bình thường.
 - Mức giá trên đã bao gồm thuế GTGT, chi phí vận chuyển đến tại Bệnh viện Y học cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng.
 - Mức giá trên chỉ áp dụng cho số lượng tài sản thẩm định giá nêu trên. Mức giá trên sẽ thay đổi khi số lượng thay đổi.

- Giá trị và tài sản thẩm định giá nói trên chỉ xác nhận khi các bên tham gia giao dịch hoàn thành các nghĩa vụ về pháp lý, tài chính đối với Nhà nước cùng các bên liên quan, bao gồm: các khoản thuế phải nộp, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng. ...
- Số lượng và đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản thẩm định giá Tổ thẩm định giá căn cứ vào danh mục tài sản đề nghị thẩm định giá do Bệnh viện Y học Cổ truyền Phạm Ngọc Thạch Lâm Đồng cung cấp.
- Tài sản giao dịch phải đảm bảo ở mức độ cao cấp nhất, đúng tiêu chuẩn Việt Nam/ Thế giới bởi các hãng có uy tín.
- Mức giá tư vấn nêu trên chỉ được xác nhận tại thị trường, địa điểm và thời điểm thẩm định giá.

♣ **Những điều khoản hạn chế của kết quả thẩm định giá:**

- Kết quả nêu trên được giới hạn trong điều kiện tư vấn không được trực tiếp tiếp cận tài sản, không trực tiếp là chủ đầu tư nên có hạn chế trong quá trình đàm phán giá để thực hiện giao dịch cụ thể.
- Mức giá nêu trên được tư vấn cho khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Tổ thẩm định giá thu thập được tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Mức giá nêu trên sẽ không phù hợp khi chính sách tài chính tiền tệ thay đổi (sự thay đổi về tỷ giá, ...) và một số quy định của Chính phủ về những định hướng nền kinh tế trong nước cũng như ngoài nước.
- Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính kỹ thuật, thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Tổ thẩm định giá.
- Mức giá tài sản sẽ không được xác nhận trong trường hợp tài sản không đầy đủ về cơ sở pháp lý, có thay đổi đặc tính kỹ thuật như: tính đồng bộ, cấu hình, công suất, chất liệu, ... hoặc đặc tính kinh tế như: xuất xứ, hãng sản xuất, model, mẫu mã, chất lượng ...
- Tổ thẩm định giá không chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan đến chất lượng, mẫu mã của tài sản.
- Kết quả thẩm định giá nêu trên chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định.

♣ **Cam kết của thẩm định viên:**

- Trong quá trình thẩm định giá không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình cũng như kết quả thẩm định giá.
- Cam kết: Thẩm định viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa.

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 04 bản chính kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 090/2025/229 ngày 02/04/2025 tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

NGUYỄN BÓN
THẺ TĐV SỐ IV06165



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Hoàng Khiết
THẺ TĐV SỐ III06107