

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THẨM
ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN MKT**

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

Số: 233/2025/162/CT-MKT

Quảng Ngãi, ngày 18 tháng 9 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Hội đồng thanh lý thực hiện phá dỡ, hủy bỏ tài sản
để thực hiện dự án đầu tư của UBND xã Bình Sơn

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 162/2025/HĐTV-TĐG ngày 15/9/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT và Hội đồng thanh lý thực hiện phá dỡ, hủy bỏ tài sản để thực hiện dự án đầu tư của UBND xã Bình Sơn; Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 233/2025/162/BC-MKT ngày 18/9/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT (Sau đây viết tắt là Công ty MKT), Công ty MKT cung cấp Chứng thư thẩm định giá cho Quý khách hàng với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

a) Thông tin cơ quan đề nghị thẩm định giá

- Tên khách hàng: Hội đồng thanh lý thực hiện phá dỡ, hủy bỏ tài sản để thực hiện dự án đầu tư của UBND xã Bình Sơn.
- Địa chỉ: Xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi
- Người đại diện: Ông Võ Quốc Nam Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng - Trưởng phòng Kinh tế xã.
- Số CCCD: 051076003026 Ngày cấp: 04/12/2024. Nơi cấp: Bộ Công an
- Số điện thoại: 0914011702

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT
- Địa chỉ: Số 540 Hai Bà Trưng, P. Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- Tên tài sản thẩm định giá: Vật liệu công trình trường học đã qua sử dụng, phá dỡ, thu hồi phế liệu.
- Thông tin đặc điểm của tài sản thẩm định giá: Chi tiết theo khoản 3 Báo cáo thẩm định giá số 233/2025/162/BC-MKT.

4. Mục đích thẩm định giá: (sau đây viết tắt là TĐG): Kết quả TĐG làm cơ sở để thực hiện thanh lý tài sản theo quy định hiện hành..

5. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 9 năm 2025.

6. Cơ sở giá trị của tài sản TĐG: Căn cứ vào mục đích TĐG và đặc điểm của tài sản TĐG, Thẩm định viên về giá chọn cơ sở giá trị thị trường để TĐG. Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm TĐG 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 (khoản 1 Điều 5 Cơ sở giá trị trong TĐG kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC).

7. Giả thiết: Giả định giá cả thị trường trong điều kiện ổn định bình thường.

8. Tên cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá: Công ty MKT chọn *Cách tiếp cận từ thị trường* và áp dụng *Phương pháp so sánh* để thẩm định giá (chi tiết theo khoản 6 Báo cáo TĐG số 233/2025/162/BC-MKT).

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Công ty MKT xin thông báo đến Quý Khách hàng: Giá trị thị trường của tài sản TĐG ước tính tại thời điểm tháng 9/2025 là **11.690.000 đồng** (Bằng chữ: Mười một triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng). Chi tiết tại Khoản 7 Báo cáo thẩm định giá số 233/2025/162/BC-MKT kèm theo Chứng thư này.

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

Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của Chứng thư TĐG là ngày 18/9/2025. Thời gian có hiệu lực của Chứng thư TĐG tối đa không quá 3 (ba) tháng kể từ thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá.

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

Chi tiết theo khoản 8 Báo cáo kết quả TĐG số 233/2025/162/BC-MKT

12. Các tài liệu kèm theo

Báo cáo kết quả thẩm định giá số 233/2025/162/BC-MKT.

Chứng thư thẩm định giá số 233/2025/162/CT-MKT của Công ty MKT được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt. Khách hàng TĐG giữ 02 bản, Công ty MKT giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau.

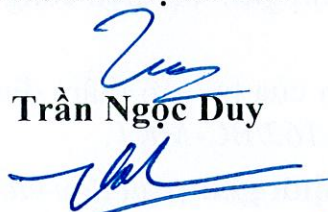
Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty MKT được phát hành Chứng thư thẩm định giá đều là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
HÀNH NGHỀ



Bùi Nhật Huy
Số Thẻ Thẩm định viên:
XII17.1751

NGƯỜI THU THẬP THÔNG
TIN/XÁC ĐỊNH GIÁ



Trần Ngọc Duy
Cù Thị Mỹ Dung

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THẨM
ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN MKT
CHỦ TỊCH HĐQT
KIỂM GIÁM ĐỐC



Cù Thị Thanh Mai
Số Thẻ Thẩm định viên:
XI16.1544

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THẨM
ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN MKT**

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

Số: 233/2025/162/BC-MKT

Quảng Ngãi, ngày 18 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 233/2025/162/CT-MKT ngày 18/9/2025
của Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT)

1. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp lập báo cáo thẩm định giá

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT
- Trụ sở: Số 540 Hai Bà Trưng, phường Nghĩa Lộ, tỉnh Quảng Ngãi.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số: 233/TĐG cấp lần đầu: ngày 12/01/2017; Cấp lại lần thứ 3: ngày 29/7/2025;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính V/v Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025; Thông báo số 510/TB-BTC ngày 23/6/2025 V/v Điều chỉnh thông tin về Thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Người thu thập thông tin và xác định giá trị tài sản thẩm định giá: Trần Ngọc Duy; Cù Thị Mỹ Dung. Chuyên viên thẩm định giá.
- Thẩm định viên thực hiện hoạt động thẩm định giá: Ông Bùi Nhật Huy. Số thẻ TĐV: XII17.1751.
- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá: Bà Cù Thị Thanh Mai. Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc. Số thẻ TĐV: XI16.1544

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

a) Thông tin cơ quan đề nghị thẩm định giá

- Tên khách hàng: Hội đồng thanh lý thực hiện phá dỡ, hủy bỏ tài sản để thực hiện dự án đầu tư của UBND xã Bình Sơn.
- Người đại diện: Ông Võ Quốc Nam Chức vụ: Phó Chủ tịch Hội đồng - Trưởng phòng Kinh tế xã.
- Địa chỉ: Xã Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi
- Số điện thoại: 0914011702

b) Tên tài sản thẩm định giá: Vật liệu công trình trường học đã qua sử dụng, phá dỡ, thu hồi phế liệu (danh mục chi tiết tại khoản 7 Báo cáo này)

c) Mục đích thẩm định giá (sau đây viết tắt là TĐG): Kết quả TĐG làm cơ sở để thực hiện thanh lý tài sản theo quy định hiện hành.

d) Cơ sở giá trị thẩm định giá: Căn cứ vào mục đích TĐG và đặc điểm của tài sản TĐG, thẩm định viên về giá chọn cơ sở giá trị thị trường để TĐG. Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm TĐG 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 (*khoản 1 Điều 5 Giá trị thị trường trong TĐG kèm theo TT số 30/2024/TT-BTC*).

đ) Thời điểm thẩm định giá: Tháng 9 năm 2025

e) Địa điểm của tài sản TĐG: Xã Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi

g) Thời điểm tiến hành khảo sát tài sản TĐG: Từ ngày 15/9/2025 đến ngày 16/9/2025.

h) Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình TĐG và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập:

- *Nguồn thông tin:* Tài liệu do Khách hàng cung cấp. Thông tin khảo sát thị trường. Dữ liệu của Công ty MKT.

- *Kiểm chứng thông tin:* Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình thẩm định giá đã được Người thu thập thông tin và xác định giá trị tài sản thẩm định giá và Thẩm định viên về giá (sau đây viết tắt là Tổ TĐG) thu thập, kiểm tra, đối chứng và xác định đó là nguồn thông tin đáng tin cậy để sử dụng trong TĐG.

i) Các căn cứ pháp lý của cuộc TĐG và của tài sản TĐG:

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

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

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực TĐGVN về thu thập, phân tích thông tin về tài sản TĐG;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính V/v Ban hành các chuẩn mực TĐGVN về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 162/2025/HĐTV-TĐG ngày 15/9/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT và Hội đồng thanh lý thực hiện phá dỡ, hủy bỏ tài sản để thực hiện dự án đầu tư của UBND xã Bình Sơn.

k) Ngày của báo cáo TĐG: Ngày 18 tháng 9 năm 2025.

3. Thông tin đặc điểm về tài sản TĐG: Thông tin, số liệu về tài sản TĐG: Tổ TĐG căn cứ vào Danh mục, đặc điểm kỹ thuật, số lượng tại Giấy đề nghị TĐG ngày 14/9/2025 của Hội đồng thanh lý thực hiện phá dỡ, hủy bỏ tài sản để thực hiện dự án đầu tư của UBND xã Bình Sơn (*chi tiết tại khoản 7 Báo cáo 233/2025/162/BC-MKT*).

4. Thông tin tổng quan về thị trường: Tài sản TĐG là Vật liệu công trình trường học đã qua sử dụng, phá dỡ, thu hồi giá trị phế liệu. Qua khảo sát, thu thập thông tin và phân tích tình hình giao dịch thị trường, Tổ TĐG nhận thấy tại thời điểm TĐG: Thực trạng và triển vọng cung cầu của loại tài sản này đáp ứng bình thường, không khan hiếm trên thị trường.

5. Giả thiết: Giá cả thị trường trong điều kiện ổn định, bình thường, giá cả được xác định theo mức giá phổ biến tại thời điểm TĐG.

6. Việc áp dụng cách tiếp cận và phương pháp TĐG:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp TĐG áp dụng: Tài sản TĐG là vật liệu công trình trường học đã qua sử dụng, được phá dỡ và thu hồi giá trị phế liệu. Khách hàng xác định giá trị tài sản với mục đích thanh lý, thu hồi giá trị còn lại để nhập ngân sách

nhà nước. Do đặc thù tài sản là vật liệu thu hồi, không có dữ liệu về chi phí tái tạo hoặc thay thế trên thị trường, nên không có cơ sở để áp dụng cách tiếp cận từ chi phí. Đồng thời, mục đích sử dụng tài sản chỉ nhằm thu hồi giá trị phế liệu, không phải để kinh doanh sinh lợi nên không phát sinh dòng thu nhập, vì vậy, không có cơ sở áp dụng cách tiếp cận từ thu nhập để TĐG. Căn cứ vào mức độ sẵn có của dữ liệu, thông tin trên thị trường, Tổ TĐG lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị tài sản (*Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam – Cách tiếp cận từ thị trường, Thông tư số 32/2024/TT-BTC*). Thông qua khảo sát các thông tin chào mua, chào bán công khai trên thị trường, Tổ TĐG đã thu thập được 03 thông tin đáng tin cậy về các tài sản so sánh (TSSS) có đặc điểm tương đồng với tài sản TĐG và gần thời điểm TĐG. Do đó, Tổ TĐG áp dụng phương pháp so sánh để định giá (*Điều 5 Chuẩn mực TĐGVN - Cách tiếp cận từ thị trường, Thông tư số 32/2024/TT-BTC*), đồng thời chỉ áp dụng một phương pháp so sánh để xác định giá trị tài sản TĐG (*Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam - Phạm vi công việc thẩm định giá, Thông tư số 30/2024/TT-BTC*).

6.2. *Phân tích thông tin để ước tính giá trị tài sản:* Dựa trên các cách tiếp cận, phương pháp TĐG lựa chọn, qua thu thập thông tin chào giá của các cơ sở mua bán phế liệu trên thị trường về các TSSS có cùng chủng loại, đặc điểm tương đồng với tài sản TĐG, gần nhất với thời điểm TĐG, Tổ TĐG phân tích các thông tin và chọn mức giá cao nhất của các TSSS tại thời điểm TĐG để xác định giá trị của tài sản TĐG.

7. Giá trị tài sản thẩm định giá: Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế, với phương pháp TĐG được áp dụng trong tính toán, Tổ TĐG xác định: Giá trị thị trường của tài sản TĐG tại thời điểm tháng 9/2025 như sau:

Dvt: đồng

Stt	Tài sản thẩm định giá và giá trị phế liệu thu hồi	Dvt	KL	Đơn giá	Thành tiền
I	Dãy 07 phòng học Trường Tiểu học Bình Chánh				8.936.000
1	Thép (Xà gồ) đã qua sử dụng nhiều năm, đã phần đã gỉ sắt, chỉ còn giá trị thu hồi phế liệu (KL theo hồ sơ $\approx$ 1.828 kg, KL thu hồi sẽ giảm so với số liệu hồ sơ)	Trọn gói	1	2.324.500	2.324.500
2	Cửa đi bằng gỗ: Gỗ đã cũ, nhiều chỗ đã mục, không còn giá trị sử dụng làm cửa, chỉ còn giá trị tận dụng (5 phòng học mỗi phòng có 02 bộ cửa đi: 5 phòng * 2 bộ = 10 bộ; 2 phòng hai đầu dãy: mỗi phòng 01 bộ cửa đi = 2 bộ. TC: 12 bộ)	bộ	12	5.000	60.000
3	Cửa sổ bằng sắt (15 bộ/7 phòng học) phần lớn đã gỉ, mục, 1 bộ còn $\approx$ 1kg thu hồi phế liệu. TC: 1kg*15=15kg	kg	15	5.500	82.500
4	Hoa sắt bảo vệ (15 bộ/7 phòng học) phần lớn đã gỉ sắt, một bộ còn $\approx$ 2kg sắt phế liệu thu hồi; TC=2kg*15=30 kg	kg	30	6.000	180.000
5	Gỗ (Kèo, trính) sử dụng khoảng 40 năm, đã cũ, sẽ có hư hỏng khi tháo dỡ, không còn giá trị sử dụng như gỗ mới, chỉ còn giá trị tận dụng	m ³	4	600.000	2.400.000
6	Tole màu mái lợp: Tôn đã xuống màu, cũ, nhiều chỗ bong tróc lớp mạ ngoài (1m ² Tole $\approx$ 1,5kg; 422,17m ² = 1,5kg* 422,17 = 633 kg).	kg	633	5.000	3.165.000
7	Trần tole laphong (1m ² Tole laphong $\approx$ 2kg; 150,77m ² * 1,2kg = 181kg). Tôn đã cũ, một số chỗ bị rỉ, bong tróc lớp mạ ngoài	kg	181	4.000	724.000
II	Nhà mẫu giáo số 3 (Nhà văn hoá TDP3)				2.754.000
1	Cửa đi bằng gỗ, kính đã hư hỏng, mục phần cánh cửa,	Bộ	4	20.000	80.000

	không còn giá trị sử dụng làm cửa				
2	Cửa sổ bằng gỗ đã mục hỏng hoàn toàn, không còn giá trị thu hồi	Bộ	7	-	-
3	Hoa sắt bảo vệ cửa sổ (SL sắt/1 bộ cửa hoa sắt khoảng 2kg *7 bộ =14kg)	kg	14	6.000	84.000
4	Gỗ (Kèo, trính) sử dụng nhiều năm, đã cũ, sẽ có hư hỏng khi tháo dỡ, không còn giá trị sử dụng như gỗ mới, chỉ còn giá trị tận dụng	m ³	2,85	600.000	1.710.000
5	Trần tole laphong (1m2 Tole laphong ≈ 1,2kg; 102,9m2 *1,2kg = 220kg). Tôn đã cũ, một số chỗ bị rỉ, bong tróc lớp mạ ngoài	kg	220	4.000	880.000
Tổng cộng					11.690.000

(Bằng chữ: Mười một triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng). Giá trị vật liệu, phế liệu thu hồi không bao gồm thuế và các chi phí liên quan khác.

8. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả TĐG

a) Số liệu về tài sản TĐG: Công ty MKT căn cứ vào danh mục tài sản yêu cầu TĐG do khách hàng cung cấp. Khách hàng chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của danh mục tài sản đề nghị Công ty MKT thẩm định giá. Báo cáo TĐG chỉ tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty MKT thu thập tại thời điểm TĐG. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính chất kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty MKT.

b) Báo cáo TĐG xác nhận giá trị thị trường của tài sản TĐG tại thời điểm tháng 9/2025. Giá cả được xác định theo mức phổ biến tại thời điểm TĐG. Giá tại thời điểm giao dịch thực tế có thể cao hơn hoặc thấp hơn do biến động thị trường sẽ có mức giá hợp lý. Đơn giá TĐG trong Báo cáo TĐG là đơn giá với số lượng và đặc điểm kỹ thuật của mỗi loại tài sản đã được xác định rõ tại khoản 7 Báo cáo TĐG này. Trường hợp Khách hàng tự thay đổi tên, đặc điểm kỹ thuật, đơn giá... của tài sản TĐG khác so với Báo cáo số 233/2025/162/BC-MKT do Công ty MKT phát hành đều không thuộc trách nhiệm của Công ty MKT.

c) Báo cáo kèm theo Chứng thư TĐG chỉ sử dụng bản chính đã được ghi rõ trong Báo cáo, Chứng thư và chỉ cấp cho Khách hàng TĐG. Báo cáo, Chứng thư TĐG được Thẩm định viên về giá thực hiện một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của Khách hàng, đồng thời không có bất cứ quan hệ nào về quyền lợi kinh tế từ phía khách hàng.

d) Giá trị tài TĐG chỉ sử dụng cho một mục TĐG duy nhất đã được xác định rõ trong Báo cáo TĐG, không được sử dụng cho mục đích khác. Trong trường hợp có khiếu nại về giá trị tài sản TĐG trong Báo cáo TĐG do Công ty MKT phát hành, Công ty MKT chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư. Trong mọi trường hợp Công ty MKT không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.

9. Thời hạn có hiệu lực của Báo cáo thẩm định giá

Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của Báo cáo TĐG là ngày 18/9/2025. Thời gian có hiệu lực của Báo cáo TĐG tối đa không quá 03 (ba) tháng kể từ thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá.

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 233/2025/162/CT-MKT ngày 18/9/2025 tại Công ty TNHH Tư vấn Thẩm định giá và Kiểm toán MKT./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
HÀNH NGHỀ



Bùi Nhật Huy
Số Thẻ Thẩm định viên:
XII17.1751

NGƯỜI THU THẬP THÔNG
TIN/XÁC ĐỊNH GIÁ



Trần Ngọc Duy



Cù Thị Mỹ Dung

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THẨM
ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN MKT
CHỦ TỊCH HĐQT
KIỂM GIÁM ĐỐC



Cù Thị Thanh Mai
Số Thẻ Thẩm định viên:
XI16.1544

Handwritten signature and circular stamp. The stamp contains the text: "COMPTON", "TO WHOM IT MAY CONCERN", "JANUARY 1964", "MEXICO".

Handwritten signature and text. The text includes "FROM MEXICO" and "TO THE UNITED STATES".

Handwritten signature.