



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

SỐ: 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC

- Khách hàng yêu cầu** : Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng
- Tài sản thẩm định giá** : Tư vấn xác định giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Mục đích** : Tư vấn giá làm cơ sở tham khảo xác định đơn giá khởi điểm đấu giá cho thuê tài sản
- Thời điểm thẩm định giá** : Tháng 2 năm 2026

AAVC



**CÔNG TY TNHH HÃNG ĐỊNH
GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á**

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

Số: 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC

Hà Nội, ngày 11 tháng 2 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 391/2026/HĐ/TĐG/AAVC ngày 02 tháng 2 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á và Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng.

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/391/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 2 năm 2026 của Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á.

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

I. KHÁCH HÀNG THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng	:	Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng
- Đại diện	:	Ông Nguyễn Thế Độ Chức vụ: Giám đốc
- Địa chỉ	:	143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Mã số thuế	:	4900269466
- Tài khoản số	:	8414201000569 mở tại Agribank chi nhánh Hữu Lũng tỉnh Lạng Sơn

II. 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 Mễ Trì Plaza, Khu đô thị VOV, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Đại diện	:	Ông Phạm Thế Hiển Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

III/. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản thẩm định giá là: Tư vấn xác định giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Pháp lý và đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản thẩm định giá: *(Chi tiết tại Phụ lục I Kèm theo Báo cáo thẩm định giá)*

IV/. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ: Tháng 2 năm 2026.

V/. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ: Tư vấn giá làm cơ sở tham khảo xác định đơn giá khởi điểm đấu giá cho thuê tài sản.

VI/. 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.

“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” *(Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá - Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính).*

VII/. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT (NẾU CÓ)

Căn cứ vào thông tin về tài sản, tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau:

- Hồ sơ số liệu về tài sản thẩm định giá khách hàng cung cấp là đầy đủ, chính xác và đáng tin cậy

- Tình hình kinh tế xã hội, môi trường khu vực TĐG ổn định. Các yếu tố về dịch bệnh, thị trường không bị ảnh hưởng đến năng suất, nguồn thu của tài sản TĐG.

VIII/. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, đặc điểm kỹ thuật của tài sản, sau khi cân nhắc các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá tài sản theo quy định hiện hành, Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá như sau:

8.1. Đối với tài sản thẩm định là Mặt bằng Nhà cấp IV bán đồ ăn và Mặt bằng Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng:

- Qua điều tra thông tin thị trường tại khu vực tài sản thẩm định giá và các tuyến đường lân cận, tổ thẩm định khảo sát được các tài sản rao thuê tương đồng nên tổ

thẩm định lựa chọn sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và phương pháp so sánh để xác định đơn giá.

- *Cách tiếp cận từ thị trường*: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá. *(Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)*

- *Phương pháp so sánh*: Là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường. *(Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)*

8.2. Đối với mặt bằng sân trong giữ xe

- Tài sản thẩm định giá là tài sản công, nằm trong khuôn viên Trung tâm y tế khu vực Hữu Lũng, có tính chất sử dụng và khai thác đặc thù. Qua khảo sát thực tế tại khu vực tài sản thẩm định, khu vực lân cận tài sản thẩm định giá, tổ thẩm định nhận thấy số lượng thông tin về giá cho thuê đối với các tài sản có đặc điểm tương tự là rất hạn chế. Do đó, bằng việc mở rộng phạm vi điều tra, khảo sát trên địa bàn thành phố Hải Phòng, tổ thẩm định đã thu thập được đầy đủ thông tin về giá cho thuê của các tài sản có cùng loại hình, công năng sử dụng và điều kiện khai thác tương tự. Trên cơ sở đó tổ thẩm định lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường và sử dụng phương pháp so sánh để ước tính giá trị cho thuê của tài sản thẩm định giá.

- *Cách tiếp cận từ thị trường*: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá. *(Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)*

- *Phương pháp so sánh*: Là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường. *(Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)*

XI. GIÁ TRỊ TÀI SẢN 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 tháng 2 năm 2026 như sau:

Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá là: 1.332.576.000 đồng.

(Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng./.)

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

Ghi chú:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư số 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC được Bên A/Khách hàng thanh toán cho tổ thẩm định giá phí thẩm định giá đã được hai bên thương thảo, thống nhất.

XI. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là: 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Chứng thư chỉ có hiệu lực khi các Bên A/Khách hàng hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán. Trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán thì mặc nhiên được coi là vô hiệu và chứng thư thẩm định giá này không có giá trị pháp lý thực hiện các bước tiếp theo.

- AAVC không chịu trách nhiệm pháp lý trước các cơ quan liên quan, bao gồm giải trình ...v.v nếu chứng thư được coi là vô hiệu.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành dựa trên Báo cáo thẩm định giá (đính kèm) do thẩm định viên trực tiếp lập và được lưu trong hồ sơ thẩm định giá lưu tại Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á. Chứng thư này không có giá trị thay thế giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu/sử dụng tài sản. Chứng thư cũng chỉ xác nhận giá trị tài sản trong phạm vi khách hàng có đầy đủ cơ sở pháp lý về quyền sở hữu/sử dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Mọi hình thức sao chép chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều là hành vi vi phạm pháp luật.

- Kết quả thẩm định chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá và phù hợp với mục đích thẩm định giá đã được đề cập.

- Tại thời điểm thẩm định giá tình hình kinh tế xã hội tương đối ổn định, kết quả thẩm định giá là phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Tuy nhiên, giá cả thị trường bất động sản luôn biến động, không ổn định vì ảnh hưởng bởi tình hình và chính sách

pháp luật, kinh tế, chính trị quốc gia. Do đó, kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị tham khảo tại thời điểm thẩm định giá và có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường. Vì vậy, kính đề nghị Bên A/Khách hàng đặc biệt lưu ý và cân nhắc trong việc sử dụng chứng thư thẩm định giá.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.

- Những hạn chế của quá trình thẩm định giá, những giả định (nếu có) và các lập luận nhằm đưa ra kết luận cuối cùng về giá trị hợp lý của tài sản được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá.

- Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích cũng như số lượng tài sản thẩm định giá và trong thời hạn còn hiệu lực như đã nêu trên.

XII/. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý:

Chứng thư thẩm định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

- Chứng thư này chỉ được cung cấp theo yêu cầu của khách hàng. Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận khi khách hàng hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản thẩm định theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng và số lượng tài sản thẩm định giá đã được ghi tại Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá này. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích cũng như số lượng tài sản thẩm định giá theo yêu cầu.

- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

- Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á không chịu trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao (bản photo) các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.

XIII/. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO:

- Phụ lục tổng hợp kết quả thẩm định giá;

- Báo cáo thẩm định giá;
- Các phụ lục tính toán, hình ảnh tài sản... kèm theo Báo cáo thẩm định giá;
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng Tiếng Việt tại Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á. Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 02 bản – có giá trị như nhau.

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH HĂNG ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á



Phạm Thế Hiển
Phó Tổng giám đốc
Thẻ TĐV số: XVI25TS.2619

Trần Thị Hồng Nhung
Thẩm định viên
Thẻ TĐV số: XVI25TS.2757

AAAC

PHỤ LỤC TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 2 năm 2026)

STT	Giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Thành tiền (đồng/tháng)	Thời hạn (năm)	Giá trị thẩm định (đồng/ 3 năm)
1	Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ ăn tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	262,5	16.000	4.200.000	3	151.200.000
2	Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	172,0	28.000	4.816.000	3	173.376.000
3	Bãi gửi xe tại Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng	200,0	140.000	28.000.000	3	1.008.000.000
Tổng cộng						1.332.576.000

Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá là: **1.332.576.000 đồng.**

(Bảng chữ: Một tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng./.)

Ghi chú:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư số 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC được Bên A/Khách hàng thanh toán cho tổ thẩm định giá phi thẩm định giá đã được hai bên thương thảo, thống nhất.

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

SỐ: 304/2026/391/BC-TĐG/AAVC

- Khách hàng yêu cầu** : Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng
- Tài sản thẩm định giá** : Tư vấn xác định giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Mục đích** : Tư vấn giá làm cơ sở tham khảo xác định đơn giá khởi điểm đấu giá cho thuê tài sản
- Thời điểm thẩm định giá** : Tháng 2 năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 304/2026/391/BC-TĐG/AAVC

Hà Nội, ngày 11 tháng 2 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC

Ngày 11 tháng 2 năm 2026)

I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CÁ NHÂN, TỔ CHỨC LẬP BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tổ 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, Việt Nam.
- Đại diện	:	Ông Phạm Thế Hiện Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

- 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 thứ 2 ngày 24 tháng 01 năm 2025;

- Thông báo 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.

II. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ PHẠM VI CỦA CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ

2.1/. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

- Tên khách hàng	:	Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng
- Đại diện	:	Ông Nguyễn Thế Độ Chức vụ: Giám đốc
- Địa chỉ	:	143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Mã số thuế	:	4900269466
- Tài khoản số	:	8414201000569 mở tại Agribank chi nhánh Hữu Lũng tỉnh Lạng Sơn

2.2/. Thông tin về cuộc thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định giá	:	Tư vấn xác định giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Mục đích thẩm định giá	:	Tư vấn giá làm cơ sở tham khảo xác định đơn giá khởi điểm đấu giá cho thuê tài sản
- Cơ sở giá trị thẩm định giá	:	Giá trị thị trường
- Thời điểm thẩm định giá	:	Tháng 2 năm 2026
- Địa điểm thẩm định giá	:	Tỉnh Lạng Sơn
- Thời điểm tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá	:	Tháng 2 năm 2026

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

2.3.1. Nguồn thông tin do khách hàng cung cấp:

Tài sản thẩm định giá được tiếp nhận, trao đổi với khách hàng qua văn bản, email, điện thoại, chúng tôi hiểu rằng tài sản thẩm định là:

- Tư vấn xác định giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Tài sản thẩm định giá là tài sản hiện hữu, nên tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định giá đã thực hiện khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định.

2.3.2. Nguồn thông tin khảo sát:

- Kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá của Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á;

- Thu thập thông tin, tham khảo, nghiên cứu, phân tích và so sánh giá trị thị trường khu vực thẩm định giá vào thời điểm tháng 2 năm 2026 đối với quyền sử dụng đất có đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích theo yêu cầu định giá của khách hàng;

- Kết quả khảo sát thông tin trên thị trường liên quan đến tài sản cùng loại, cùng khu vực, có cùng điều kiện kinh tế, xã hội thông qua các sàn bất động sản như: <https://batdongsan.com.vn/>; <https://alanhadat.com.vn/>; ... gọi điện phỏng vấn và các nguồn thông tin khác.

2.4/. Căn cứ pháp lý

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

2.4.1.1 Văn bản pháp quy về thẩm định giá:

- Luật Thương mại số: 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Luật Dân sự số: 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 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 thi hành 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;

- 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;

- 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 ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;

- Thông tư số: 45/2024/TT-BTC ngày 01/7/2024 của Bộ Tài chính ban hành phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá.

2.4.1.2. Văn bản khác:

- Quyết định số: 875/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê tại Trung tâm y tế huyện Hữu Lũng (nay là Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng).

2.4.2/. Căn cứ pháp lý của tài sản thẩm định giá:

- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 391/2026/HĐ/TĐG/AAVC ngày 02 tháng 2 năm 2026 ký kết giữa Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á và Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng.

- Phiếu khảo sát thực tế tài sản công vào mục đích cho thuê tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Thông báo đấu giá tài sản số 01/TB-ĐG ngày 15/11/2024 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản TP.Hải Phòng (thuộc Sở tư pháp TP.Hải Phòng) về quyền khai thác mặt bằng có tổng diện tích 182,4 m² gồm 104,9 m² mặt bằng khu lễ tân và 97,5 m² mặt bằng khu sân vườn của Khách sạn Công đoàn.

- Thông báo đấu giá tài sản số 01/TB-ĐG ngày 20/02/2024 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản TP.Hải Phòng (thuộc Sở tư pháp TP.Hải Phòng) về quyền khai thác 488 m² mặt bằng tầng 1 khu nhà 4 tầng của Công ty Cổ phần đầu tư Dịch vụ và Thương mại Á Đông.

- Thông báo đấu giá cho thuê tài sản số ngày 28/07/2025 của Công ty đấu giá hợp danh HP.Auserco về đấu giá cho thuê tài sản tại Bệnh viện Phụ sản Hải Phòng.

III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tài sản thẩm định giá là: Tư vấn xác định giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

- Pháp lý và đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản thẩm định giá: *(Chi tiết tại Phụ lục I Kèm theo Báo cáo thẩm định giá)*

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

- Khu vực có giao thông đi lại thuận tiện, tập trung đông dân cư, do đó nhu cầu về việc sử dụng các dịch vụ của người dân tương đối cao. Do đó tiềm năng kinh doanh của tài sản là tương đối cao và ổn định.

- Thị trường thuê bất động sản tại khu vực tài sản thẩm định giá rất đặc thù, giao dịch và tin rao thuê tương đồng với tài sản thẩm định về quy mô, diện tích rất hạn chế.

- Thông tin về các tài sản thu thập được đều là các giao dịch tự nguyện giữa các bên, có đầy đủ thông tin như nhau nên mức giá cho thuê thu thập được đã phản ánh tương đối giá trị thị trường. Do đó, có thể sử dụng các tin này làm tài sản so sánh để ước tính giá trị cho thuê của tài sản thẩm định.

V/. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT (NẾU CÓ)

Căn cứ vào thông tin về tài sản, tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau:

- Hồ sơ số liệu về tài sản thẩm định giá khách hàng cung cấp là đầy đủ, chính xác và đáng tin cậy

- Tình hình kinh tế xã hội, môi trường khu vực TĐG ổn định. Các yếu tố về dịch bệnh, thị trường không bị ảnh hưởng đến năng suất, nguồn thu của tài sản TĐG.

VI. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, đặc điểm kỹ thuật của tài sản, sau khi cân nhắc các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá tài sản theo quy định hiện hành, Công ty TNHH Hãng Định giá và Kiểm toán Châu Á lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá như sau:

6.1. Đối với tài sản thẩm định là Mặt bằng Nhà cấp IV bán đồ ăn và Mặt bằng Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng:

- Qua điều tra thông tin thị trường tại khu vực tài sản thẩm định giá và các tuyến đường lân cận, tổ thẩm định khảo sát được các tài sản rao thuê tương đồng nên tổ thẩm định lựa chọn sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và phương pháp so sánh để xác định đơn giá.

- *Cách tiếp cận từ thị trường*: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá. (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)

- *Phương pháp so sánh*: Là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường. (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)

6.2. Đối với mặt bằng sân trong giữ xe

- Tài sản thẩm định giá là tài sản công, nằm trong khuôn viên Trung tâm y tế khu vực Hữu Lũng, có tính chất sử dụng và khai thác đặc thù. Qua khảo sát thực tế tại khu vực tài sản thẩm định, khu vực lân cận tài sản thẩm định giá, tổ thẩm định nhận thấy số lượng thông tin về giá cho thuê đối với các tài sản có đặc điểm tương tự là rất hạn chế. Do đó, bằng việc mở rộng phạm vi điều tra, khảo sát trên địa bàn thành phố Hải Phòng, tổ thẩm định đã thu thập được đầy đủ thông tin về giá cho thuê của các tài sản có cùng loại hình, công năng sử dụng và điều kiện khai thác tương tự. Trên cơ sở đó tổ thẩm định lựa chọn cách tiếp cận từ thị trường và sử dụng phương pháp so sánh để ước tính giá trị cho thuê của tài sản thẩm định giá.

- *Cách tiếp cận từ thị trường*: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá. (Chuẩn mực thẩm định giá

Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)

- *Phương pháp so sánh*: Là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá. Phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường. *(Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường - Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)*

VII. GIÁ TRỊ TÀI SẢN 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 Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Quý khách hàng tại thời điểm tháng 2 năm 2026 như sau:

Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá là: 1.332.576.000 đồng.

(Bằng chữ: Một tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng./.)

(Chi tiết Phụ lục tổng hợp kết quả thẩm định giá kèm theo Báo cáo)

Ghi chú:

- *Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư số 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC được Bên A/Khách hàng thanh toán cho tổ thẩm định giá phí thẩm định giá đã được hai bên thương thảo, thống nhất.*

VIII. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Báo cáo thẩm định giá tính từ ngày phát hành là: 06 (sáu) tháng kể từ ngày ban hành Báo cáo thẩm định giá.

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

- Chứng thư chỉ có hiệu lực khi các Bên A/Khách hàng hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán. Trường hợp không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán thì mặc nhiên được coi là vô hiệu và chứng thư thẩm định giá này không có giá trị pháp lý thực hiện các bước tiếp theo.

- AAVC không chịu trách nhiệm pháp lý trước các cơ quan liên quan, bao gồm giải trình ...v.v nếu chứng thư được coi là vô hiệu.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành dựa trên Báo cáo thẩm định giá (đính kèm) do thẩm định viên trực tiếp lập và được lưu trong hồ sơ thẩm định giá lưu tại Công ty

TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á. Chứng thư này không có giá trị thay thế giấy tờ pháp lý về quyền sở hữu/sử dụng tài sản. Chứng thư cũng chỉ xác nhận giá trị tài sản trong phạm vi khách hàng có đầy đủ cơ sở pháp lý về quyền sở hữu/sử dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Mọi hình thức sao chép chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều là hành vi vi phạm pháp luật.

- Kết quả thẩm định chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá và phù hợp với mục đích thẩm định giá đã được đề cập.

- Tại thời điểm thẩm định giá tình hình kinh tế xã hội tương đối ổn định, kết quả thẩm định giá là phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Tuy nhiên, giá cả thị trường bất động sản luôn biến động, không ổn định vì ảnh hưởng bởi tình hình và chính sách pháp luật, kinh tế, chính trị quốc gia. Do đó, kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị tham khảo tại thời điểm thẩm định giá và có thể bị thay đổi tùy theo các điều kiện của thị trường. Vì vậy, kính đề nghị Bên A/Khách hàng đặc biệt lưu ý và cân nhắc trong việc sử dụng chứng thư thẩm định giá.

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.

- Những hạn chế của quá trình thẩm định giá, những giả định (nếu có) và các lập luận nhằm đưa ra kết luận cuối cùng về giá trị hợp lý của tài sản được trình bày chi tiết trong Báo cáo thẩm định giá.

- Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích cũng như số lượng tài sản thẩm định giá và trong thời hạn còn hiệu lực như đã nêu trên.

XI. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LƯU Ý

Chứng thư thẩm định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

- Chứng thư này chỉ được cung cấp theo yêu cầu của khách hàng. Chi bản chính và bản sao Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo thẩm định

giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận khi khách hàng hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản thẩm định theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng và số lượng tài sản thẩm định giá đã được ghi tại Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá này. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích cũng như số lượng tài sản thẩm định giá theo yêu cầu.

- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

- Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á không chịu trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao (bản photo) các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.

XI. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO

- Phụ lục I: Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá;

- Phụ lục II: Tổng hợp kết quả thẩm định giá;

- Phụ lục III: Tính toán và xử lý dữ liệu thẩm định giá;

- Phụ lục IV: Vị trí và hình ảnh tài sản thẩm định giá;

Báo cáo thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng Tiếng Việt tại Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á. Công ty TNHH Hăng 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 Báo cáo thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Hăng Định giá và Kiểm toán Châu Á đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH HĂNG ĐỊNH GIÁ VÀ KIỂM TOÁN CHÂU Á



Phạm Thế Hiền
Phó Tổng giám đốc
Thẻ TĐV số: XVI25TS.2619

Trần Thị Hồng Nhung
Thẩm định viên
Thẻ TĐV số: XVI25TS.2757

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

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/391/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 2 năm 2026)

I. Pháp lý tài sản thẩm định giá:

- Tài sản thẩm định giá là: Giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn.

Vị trí: Nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, tiếp giáp đường nhựa Tôn Thất Tùng rộng khoảng 5m

Khu vực có giao thông đi lại thuận tiện, tập trung đông dân cư. Khoảng cách đến các điểm trung tâm:

+ Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m;

+ Cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m.

1. Nhà cấp IV bán đồ ăn

- **Vị trí:** Nhà cấp IV bán đồ ăn nằm trong khuôn viên Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng, 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Mặt bằng chỉ phục vụ đồ ăn của nhân viên và bệnh nhân trong trung tâm y tế.

- **Diện tích sử dụng:** 262,5m².

- **Hiện trạng:** Hiện trạng nhà cấp IV, 1 tầng

- **Nội thất:** trống

- **Dịch vụ, cơ sở hạ tầng:** Khá.

2. Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ:

- **Vị trí:** Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ nằm trong khuôn viên Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng, 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn. Mặt bằng phục vụ nhiều mặt hàng về nhu cầu ăn uống của nhân viên và bệnh nhân trong trung tâm y tế.

- **Diện tích sử dụng:** 172,0m²

- **Hiện trạng:** Hiện trạng nhà cấp IV, 1 tầng

- Nội thất: cơ bản

- Dịch vụ, cơ sở hạ tầng: Khá.

3. Mặt bằng sân trông giữ xe

- Vị trí: Mặt bằng sân trông giữ xe nằm trong khuôn viên Trung tâm Y tế Khu vực Hữu Lũng, 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, Khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Lán trông giữ xe đạp – xe máy, ô tô. Lượng khách hàng ổn định.

- Diện tích sử dụng: 200,0m².

- Hiện trạng: Đất trống, láng bê tông, có một phần mái tôn.

- Dịch vụ, cơ sở hạ tầng: Khá.

PHỤ LỤC II: TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/391/BC-TĐG/AAVC ngày 11 tháng 2 năm 2026)

STT	Giá cho thuê tài sản công tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Thành tiền (đồng/tháng)	Thời hạn (năm)	Giá trị thẩm định (đồng/ 3 năm)
1	Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ ăn tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	262,5	16.000	4.200.000	3	151.200.000
2	Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	172,0	28.000	4.816.000	3	173.376.000
3	Bãi gửi xe tại Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng	200,0	140.000	28.000.000	3	1.008.000.000
Tổng cộng						1.332.576.000

Giá trị ước tính của tài sản thẩm định giá là: 1.332.576.000 đồng.

(Bảng chú: Một tỷ, ba trăm ba mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng./.)

Ghi chú:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi chứng thư số 304/2026/391/CT-TĐG/AAVC được Bên A/Khách hàng thanh toán cho tổ thẩm định giá phí thẩm định giá đã được hai bên thương thảo, thống nhất.

PHỤ LỤC III: TÍNH TOÁN VÀ XỬ LÝ DỮ LIỆU THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/391/BC-TDG/AAVC ngày 11 tháng 2 năm 2026)

III.1. Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ ăn tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Qua khảo sát thực tế hiện trạng của tài sản thẩm định và thị trường bất động sản trên địa bàn, Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á khảo sát được 3 tài sản so sánh (TSSS) được cho là tương đồng nhất với tài sản thẩm định cùng loại, cùng khu vực, có cùng điều kiện kinh tế, xã hội... Thông tin cụ thể như sau:

*** Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh:**

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS 01	TSSS 02	TSSS 03
1	Địa chỉ	Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ ăn tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Nhà đất cho thuê tại Xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Nhà đất cho thuê tại số nhà 75 đường 19/8 Khu An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Nhà đất cho thuê tại đường Tôn Thất Tùng, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
2	Nguồn thông tin		https://www.facebook.com/share/p/1AK1HHF29L/	https://www.facebook.com/share/p/18JTHwekCN/	https://www.facebook.com/share/p/1aAxLZKgTE/
3	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Mặt bằng chỉ phục vụ đồ ăn của nhân viên và bệnh nhân trong trung	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh	Tiếp giáp mặt tiền đường 19/8 rộng khoảng 10m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục	Tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng

		tâm y tế. Cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m	doanh. Cách TSTD khoảng 800m Cách chợ Mẹt khoảng 250m Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 900m LH: 0965.33.34.35	đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 250m. Cách chợ Mẹt khoảng 800m Cách UBND xã Hữu Lũng 250m LH: 0918.200.182	cho nhiều mục đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 20m Cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 300m LH: 0326844693
4	Địa chỉ liên hệ		LH: 0965.33.34.35	LH: 0918.200.182	
5	Tình trạng giao dịch		Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
6	Pháp lý tài sản/điều kiện thanh toán	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
7	Diện tích sử dụng, chất lượng công trình	Diện tích sử dụng (m ²)	100,00	90,00	216,00
		Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
8	Điều khoản ràng buộc	Chất lượng công trình	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà 2 tầng
			Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê
9	Dịch vụ, cơ sở hạ tầng	Khá	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá cho thuê của tài sản	Bảng tiền (đồng/tháng)	4.000.000	4.000.000	8.000.000
		Tỷ lệ ước tính (%)	80,0%	80,0%	80,0%
11	Giá cho thuê sau khi điều chỉnh (đồng/tháng)		3.200.000	3.200.000	6.400.000
12	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn(vnd/m²/tháng)		32.000	35.556	29.630

Thực hiện việc điều chỉnh: Các bước điều chỉnh (Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị)

◆ **Điều chỉnh yếu tố diện tích sử dụng:** Vì TSTD có diện tích là 262,5 m²; 03 TSSS có diện tích lần lượt là 100,0 m²; 90,0 m²; 216,0 m². Tài sản có diện tích nhỏ hơn sẽ có tính thanh khoản tốt hơn, do đó lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với 03 TSSS lần lượt là 33%; 35%; 9%.

◆ **Điều chỉnh yếu tố chất lượng công trình:** Vì TSTD là nhà cấp 4, 1 tầng; TSSS 03 là nhà 2 tầng. Tài sản có số tầng ít hơn sẽ kém lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với TSSS 03 là 5%; tương đồng với TSSS 01 và TSSS 02.

◆ **Điều chỉnh yếu tố nội thất:** Vì TSTD có nội thất trống, 03 TSSS có nội thất cơ bản. Tài sản có nội thất cơ bản lợi thế hơn so với tài sản có nội thất trống. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với 03 TSSS cùng là 10%.

◆ **Điều chỉnh yếu tố vị trí, lợi thế kinh doanh:** Vì TSTD nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Mặt bằng chỉ phục vụ đồ ăn của nhân viên và bệnh nhân trong trung tâm y tế, cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m. TSSS 01 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 800m, cách chợ Mẹt khoảng 250m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 900m. TSSS 02 tiếp giáp mặt tiền đường 19/8 rộng khoảng 10m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 250m, cách chợ Mẹt khoảng 800m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 10m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 250m. TSSS 03 tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 20m, cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 300m. Thửa đất nằm cách các điểm trung tâm gần hơn sẽ thuận lợi cho việc di chuyển và kinh doanh hơn, do đó sẽ lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với 03 TSSS lần lượt là 13%; 20% và 15%.

◆ **Điều chỉnh yếu tố dịch vụ, cơ sở hạ tầng:** Vì TSTD có dịch vụ, cơ sở hạ tầng khá. 03 TSSS có dịch vụ, cơ sở hạ tầng tốt. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với 03 TSSS cùng là 5%.

***Bảng 02: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định:**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 01	TSSS 02	TSSS 03
	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)	TĐG	4.000.000	4.000.000	8.000.000
	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn		32.000	35.556	29.630
A	Điều chỉnh các yếu tố so sánh tuyệt đối				
	Pháp lý tài sản/điều kiện thanh toán	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh các yếu tố tuyệt đối (đồng/m ² /tháng)		32.000	35.556	29.630
B	Điều chỉnh các yếu tố tương đối				
	Tính chất (tình trạng) giao dịch	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		32.000	35.556	29.630
II	Chất lượng công trình				
	Diện tích sử dụng	262,50	100,0	90,0	216,0
	Tỷ lệ	100%	133%	135%	109%
II.1	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,81%	-25,93%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-7.939	-9.220	-2.447

	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		24.061	26.336	27.183
	Chất lượng công trình	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà 2 tầng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
II.2	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	-1.410
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		24.061	26.336	25.773
	Nội thất	Trống	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
II.3	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-2.909	-3.232	-2.693
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		21.152	23.104	23.080
	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Mặt bằng chỉ phục vụ đồ ăn của nhân viên và bệnh nhân trong trung tâm y tế. Cách chợ Mệt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh.	Tiếp giáp mặt tiền đường 19/8 rộng khoảng 10m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh.	Tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh.
III	Tỷ lệ	100%	113%	120%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,50%	-16,67%	-13,04%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-3.680	-5.927	-3.864
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		17.472	17.177	19.216
IV	Điều khoản ràng buộc	Theo hợp đồng cho thuê			Theo hợp đồng cho thuê
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		17.472	17.177	19.216
V	Dịch vụ, cơ sở hạ tầng	Khá		Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-1.523	-1.692	-1.410
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		15.949	15.485	17.806
C	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)		15.949	15.485	17.806
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ² /tháng)			16.413	
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-2,83%	-5,66%	8,48%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
I	Tổng giá trị điều chỉnh góp (đồng/m ² /tháng)		16.051	20.071	11.824
II	Tổng số lần điều chỉnh		4	4	5
III	Biên độ điều chỉnh.		4,76% - 24,81%	4,76% - 25,93%	4,76% - 13,04%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ² /tháng)		-16.051	-20.071	-11.824

- *ĐỐI TƯƠNG ĐIỀU CHỈNH:* “Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ ăn tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn”. Căn cứ điều chỉnh dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh như: Tình trạng pháp lý, điều kiện thanh toán; Tính chất (tình trạng) giao dịch; Quy mô, hình dáng, kích thước; Vị trí khu đất và các yếu tố khác,... 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 phân 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 2,83% - 8,48% đảm bảo không quá 15%.

*** Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

STT	Tài sản	Mức giá chỉ dẫn của các TSSS (đồng/m ² /tháng)	Tỷ lệ của các TSSS sau điều chỉnh	Giá trị TB của mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)
1	Tỷ lệ của TSSS 01	15.949	35,0%	5.582
2	Tỷ lệ của TSSS 02	15.485	35,0%	5.420
3	Tỷ lệ của TSSS 03	17.806	30,0%	5.342
	Tổng cộng			16.344
	Làm tròn		100%	16.000

Vậy ước tính đơn giá cho thuê Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ ăn tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn là: 16.000 đồng/m²/tháng.

III.2. Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn

Qua khảo sát thực tế hiện trạng của tài sản thẩm định và thị trường bất động sản trên địa bàn, Công ty TNHH Hằng Định giá và Kiểm toán Châu Á khảo sát được 3 tài sản so sánh (TSSS) được cho là tương đồng nhất với tài sản thẩm định cùng loại, cùng khu vực, có cùng điều kiện kinh tế, xã hội... Thông tin cụ thể như sau:

*** Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh:**

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS 01	TSSS 02	TSSS 03
1	Địa chỉ	Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Nhà đất cho thuê tại Xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Nhà đất cho thuê tại số nhà 75 đường 19/8 Khu An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	Nhà đất cho thuê tại đường Tôn Thất Tùng, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
2	Nguồn thông tin		https://www.facebook.com/share/p/1AK1HHF29L/	https://www.facebook.com/share/p/18JTHwekC	https://www.facebook.com/share/p/1aAxLZKg
3	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Mặt bằng phục vụ nhiều mặt hàng về nhu cầu ăn uống của nhân viên và bệnh nhân	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh	Tiếp giáp mặt tiền đường 19/8 rộng khoảng 10m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều	Tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều

			trong trung tâm y tế. Cách chợ Mệt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m	doanh. Cách TSTD khoảng 800m Cách chợ Mệt khoảng 250m Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 900m LH: 0965.33.34.35	mục đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 250m. Cách chợ Mệt khoảng 800m Cách UBND xã Hữu Lũng 250m LH: 0918.200.182	mục đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 20m Cách chợ Mệt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 300m LH: 0326844693
4	Địa chỉ liên hệ			Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
5	Tình trạng giao dịch			Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
6	Pháp lý tài sản/điều kiện thanh toán		Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
7	Diện tích sử dụng, chất lượng công trình	Diện tích sử dụng (m ²)	172,00	100,00	90,00	216,00
		Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
8	Điều khoản ràng buộc	Chất lượng công trình	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà 2 tầng
			Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê
9	Dịch vụ, cơ sở hạ tầng		Khá	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá cho thuê của tài sản	Bằng tiền (đồng/tháng)		4.000.000	4.000.000	8.000.000
		Tỷ lệ ước tính (%)		80,0%	80,0%	80,0%
11	Giá cho thuê sau khi điều chỉnh (đồng/tháng)			3.200.000	3.200.000	6.400.000
12	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (vnd/m²/tháng)			32.000	35.556	29.630

Thực hiện việc điều chỉnh: Các bước điều chỉnh (Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị)

- ◆ **Điều chỉnh yếu tố diện tích sử dụng:** Vì TSTD là có diện tích là 172,0 m²; 03 TSSS có diện tích lần lượt là 100,0 m²; 90,0 m²; 216,0 m². Tài sản có diện tích nhỏ hơn sẽ có tính thanh khoản tốt hơn, do đó lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với TSSS 01 và 02 lần lượt là 14%; TSTD lợi thế hơn so với TSSS 03 là 9%.
- ◆ **Điều chỉnh yếu tố chất lượng công trình:** Vì TSTD là nhà cấp 4, 1 tầng; TSSS 03 là nhà 2 tầng. Tài sản có số tầng ít hơn sẽ kém lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với TSSS 03 là 5%; tương đồng với TSSS 01 và TSSS 02.
- ◆ **Điều chỉnh yếu tố vị trí, lợi thế kinh doanh:** Vì TSTD nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Mặt bằng phục vụ nhiều mặt hàng về nhu cầu ăn uống của nhân viên và bệnh nhân trong trung tâm y tế, cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m. TSSS 01 tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 800m, cách UBND xã Hữu Lũng 250m. TSSS 02 tiếp giáp mặt tiền đường cách TSTD khoảng 800m, cách chợ Mẹt khoảng 250m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 900m. TSSS 02 tiếp giáp mặt tiền đường 19/8 rộng khoảng 10m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 250m, cách UBND xã Hữu Lũng 250m. TSSS 03 tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m, khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm, có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh, cách TSTD khoảng 20m, cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 300m. Thừa đất nằm cách các điểm trung tâm gần hơn sẽ thuận lợi cho việc di chuyển và kinh doanh hơn, do đó sẽ lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với TSSS 02 là 5%, lợi thế hơn so với TSSS 01 là 2%
- ◆ **Điều chỉnh yếu tố dịch vụ, cơ sở hạ tầng:** Vì TSTD có dịch vụ, cơ sở hạ tầng khá. 03 TSSS có dịch vụ, cơ sở hạ tầng tốt. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với 03 TSSS cùng là 5%.

***Bảng 02: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định:**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 01	TSSS 02	TSSS 03
	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)	TĐG	4.000.000	4.000.000	8.000.000
	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn		32.000	35.556	29.630
A	Điều chỉnh các yếu tố so sánh tuyệt đối				
	Pháp lý tài sản/điều kiện thanh toán	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh các yếu tố tuyệt đối (đồng/m ² /tháng)		32.000	35.556	29.630
B	Điều chỉnh các yếu tố tương đối				
	Tính chất (tình trạng) giao dịch	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		32.000	35.556	29.630
II	Chất lượng công trình				
	Diện tích sử dụng	172,00	100,0	90,0	216,0
	Tỷ lệ	100%	114%	116%	91%
II.1	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,28%	-13,79%	9,89%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-3.930	-4.903	2.930

	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		28.070	30.653	32.560
II.2	Chất lượng công trình	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà cấp 4, 1 tầng	Nhà 2 tầng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	-1.410
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		28.070	30.653	31.150
II.3	Nội thất	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản	Cơ bản
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		28.070	30.653	31.150
III	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Mặt bằng phục vụ nhiều mặt hàng về nhu cầu ăn uống của nhân viên và bệnh nhân trong trung tâm y tế. Cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m	Tiếp giáp đường bê tông rộng khoảng 4-5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 800m Cách chợ Mẹt khoảng 250m Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 900m	Tiếp giáp mặt tiền đường 19/8 rộng khoảng 10m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 250m. Cách chợ Mẹt khoảng 800m Cách UBND xã Hữu Lũng 250m	Tiếp giáp đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Khu đông dân cư, giao thông thuận tiện, gần khu trung tâm hành chính, giải trí, mua sắm. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh. Cách TSTD khoảng 20m Cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 300m
	Tỷ lệ	100%	98%	105%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh			2,04%		-4,76%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)			653		-1.692	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)			28.723		28.961	31.150
	Điều khoản ràng buộc	Theo hợp đồng cho thuê		Theo hợp đồng cho thuê		Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê
IV	Tỷ lệ	100%		100%		100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh			0,00%		0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)			0		0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)			28.723		28.961	31.150
V	Dịch vụ, cơ sở hạ tầng	Khá		Tốt		Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%		105%		105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh			-4,76%		-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)			-1.523		-1.692	-1.410
C	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)			27.200		27.269	29.740
	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)			27.200		27.269	29.740
I	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ² /tháng)					28.069	
II	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn			-3,10%		-2,85%	5,95%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B						
I	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ² /tháng)			6.106		8.287	5.750
II	Tổng số lần điều chỉnh			3		3	3
III	Biên độ điều chỉnh.			2,04%-12,28%		4,76%-13,79%	4,76%-9,89%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (đồng/m ² /tháng)			-4.800		-8.287	110

- *Đối tượng điều chỉnh:* “Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn”. Căn cứ điều chỉnh dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh như: Tình trạng pháp lý, điều kiện thanh toán; Tính chất (tình trạng) giao dịch; Quy mô, hình dáng, kích thước; Vị trí khu đất và các yếu tố khác,... 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 phân 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 2,85% - 5,95% đảm bảo không quá 15%.

*** Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

STT	Tài sản	Mức giá chỉ dẫn của các TSSS (đồng/m ² /tháng)	Tỷ lệ của các TSSS sau điều chỉnh	Giá trị TB của mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)
1	Tỷ lệ của TSSS 01	27.200	33,3%	9.067
2	Tỷ lệ của TSSS 02	27.269	33,3%	9.090
3	Tỷ lệ của TSSS 03	29.740	33,3%	9.913
	Tổng cộng			28.070
	Làm tròn		100%	28.000

Vậy ước tính đơn giá cho thuê Mặt bằng cho thuê Nhà cấp IV bán đồ uống và ăn nhẹ tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng. Địa chỉ: số 143 Tôn Thất Tùng, thôn An Thịnh, xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn là: 28.000 đồng/m²/tháng.

III.3. Bài gửi xe tại Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng

Qua khảo sát thực tế tại khu vực tài sản thẩm định, khu vực lân cận tài sản thẩm định giá, tổ thẩm định nhận thấy số lượng thông tin về giá cho thuê đối với các tài sản có đặc điểm tương tự là rất hạn chế. Do đó, bằng việc mở rộng phạm vi điều tra, khảo sát trên địa bàn thành phố Hải Phòng, tổ thẩm định đã thu thập được đầy đủ thông tin về giá cho thuê của các tài sản có cùng loại hình, công năng sử dụng và điều kiện khai thác tương tự. Thông tin cụ thể như sau:

* **Bảng 01: Bảng thông tin tương quan giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh:**

STT	Các thông tin về tài sản	Tài sản thẩm định giá	TSSS 01	TSSS 02	TSSS 03
1	Địa chỉ	Bãi gửi xe tại Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng	Mặt bằng sân trông giữ xe đạp, xe máy và ô tô cơ sở 1, cơ sở 2 tại Bệnh viện Phụ Sản Hải Phòng https://taisancong.vn/cong-ty-dau-gia-hop-danh-hpauserco-dau-gia-cho-thue-02-tai-san-tai-benh-vien-phu-san-hai-phong-43432.html?gidzl=2kjRiOQQG0A-QLfmmnf3mdoe67SNJW6GgdzQ8e1ObGLhgvIYW9a0aVwe6k91MjJlIkdRZBxpVrUmnPflm	Mặt bằng cho thuê tại khách sạn Công Đoàn	Mặt bằng tầng 1 khu 4 tầng tại phố Hồ Sen, phường Lê Chân, Hải Phòng
2	Nguồn thông tin			https://taisancong.vn/trung-tam-dich-vu-dau-gia-tai-san-tp-hai-phong-dau-gia-quyen-khai-thac-mat-bang-cua-khach-san-cong-doan-quan-le-chan-tp-hai-phong-40453.html	https://taisancong.vn/trung-tam-dich-vu-dau-gia-tai-san-thanh-pho-hai-phong-dau-gia-quyen-khai-thac-488-m2-mat-bang-tang-1-khu-nha-4-tang-cua-cong-ty-co-phan-dau-tu-dich-vu-vat-thuong-mai-a-dong-29722.html
3	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Nằm trong khu tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng	Nằm trong Bệnh viện Phụ Sản Hải Phòng, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng,	Nằm trong khách sạn Công đoàn số 12 Hồ Sen, Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp	Khu nhà 4 tầng số 12 Hồ Sen, Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với đường Hồ

		khoảng 5m. Khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Lán trông giữ xe đạp - xe máy, ô tô tại Bệnh viện. Lượng khách hàng ổn định. Cách chợ Mệt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m	tiếp giáp với Trần Quang Khải khoảng 25m. Khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Bãi trông giữ xe oto tại Bệnh viện. Lượng khách hàng ổn định - Cách UBND Phường Hồng Bàng khoảng 0,5 km.	với đường Hồ Sen khoảng 40m. Chỉ được kinh doanh nhà hàng ăn chay. Lượng khách hàng không ổn định - Cách UBND Phường Lê Chân khoảng 0,5 km.	Sen khoảng 40m. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh. Lượng khách hàng không ổn định - Cách UBND Phường Lê Chân khoảng 0,5 km.
4	Địa chỉ liên hệ		https://taisancong.vn/cong-ty-dau-gia-hop-danh-hpauserco-dau-gia-cho-thue-02-tai-san-tai-benh-vien-phu-san-hai-phong-43432.html?gidzl=2k-jRiOQQG0A-QLfmmf3mdoe67SNJW6GgdzQ8e1ObGLhgvIYW9a0aVwe6k91MjJlkdRZBxpVrUmnPflm	https://taisancong.vn/trung-tam-dich-vu-dau-gia-tai-san-thanh-pho-hai-phong-dau-gia-cho-thue-tai-san-lam-dich-vu-cua-hang-tien-ich-va-dich-vu-cang-tin-phu-c-vu-an-uo-ng-31875.html	
5	Tình trạng giao dịch		Thông báo đấu giá	Thông báo đấu giá	Thông báo đấu giá
6	Pháp lý tài sản/điều kiện thanh toán	Hợp đồng thuê	Thông báo đấu giá	Thông báo đấu giá	Thông báo đấu giá
7	Diện tích sử dụng, chất lượng, chất	200,00	330,00	182,40	488,00

lượng công trình	Chất lượng công trình	Hiện trạng đất trống, láng bê tông, có 1 phần mái tôn	Đất trống, láng bê tông	Hiện trạng bao gồm mặt bằng khu lễ tân và mặt bằng khu sân vườn lát gạch của Khách sạn Công đoàn	Hiện trạng bao gồm tầng 1 của khu nhà 4 tầng
8	Điều khoản ràng buộc	Theo hợp đồng thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê
9	Dịch vụ, cơ sở hạ tầng	Khá	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá cho thuê của tài sản	Bảng tiền (đồng/tháng)	56.500.000	25.000.000	73.690.000
		Tỷ lệ ước tính (%)	100,0%	100,0%	100,0%
11	Giá cho thuê sau khi điều chỉnh (đồng/tháng)		56.500.000	25.000.000	73.690.000
12	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (vnd/m²/tháng)		171.212	137.061	151.004

Thực hiện việc điều chỉnh: Các bước điều chỉnh (Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị)

◆ **Điều chỉnh yếu tố diện tích sử dụng:** Vì TSTD là có diện tích là 200,0 m²; 03 TSSS có diện tích lần lượt là 330,0 m²; 182,4 m²; 488,0 m². Tài sản có diện tích nhỏ hơn sẽ có tính thanh khoản tốt hơn, do đó lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD lợi thế hơn so với TSSS 01 là 1%; TSTD lợi thế hơn so với TSSS 03 là 3%.

◆ **Điều chỉnh yếu tố chất lượng công trình:** Vì TSTD có hiện trạng là đất trống, láng bê tông, 1 phần mái tôn. TSSS 01 có hiện trạng là đất trống, láng bê tông. TSSS 02 có hiện trạng bao gồm mặt bằng khu lễ tân và mặt bằng khu sân vườn lát gạch của Khách sạn Công đoàn. TSSS 03 có hiện trạng bao gồm tầng 1 của khu nhà 4 tầng. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với TSSS 02 và TSSS 03 là 5%.

◆ **Điều chỉnh yếu tố vị trí, lợi thế kinh doanh:** Vì TSTD nằm trong Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m, khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Lán trông giữ xe đạp - xe máy, ô tô tại Bệnh viện, cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m, cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m. TSSS 01 nằm trong Bệnh viện Phụ Sản Hải Phòng, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với Trần Quang Khải khoảng 25m; khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Bãi trông giữ xe oto tại Bệnh viện. Lượng khách hàng ổn định, cách UBND Phường Hồng Bàng khoảng 0,5 km.. TSSS 02 nằm trong khách sạn Công đoàn số 12 Hồ Sen, phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với đường Hồ Sen khoảng 40m. Chỉ được kinh doanh nhà hàng ăn chay. Lượng khách hàng không ổn định, cách UBND Phường Lê Chân khoảng 0,5 km.. TSSS 03 nằm trong khu nhà 4 tầng số 12 Hồ Sen, Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với đường Hồ Sen khoảng 40m. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh. Lượng khách hàng không ổn định, cách UBND Phường Lê Chân khoảng 0,5 km. Thừa đất nằm cách các điểm trung tâm gần hơn sẽ thuận lợi cho việc di chuyển và kinh doanh hơn, do đó sẽ lợi thế hơn. Tổ thẩm định đánh giá TSTD lợi thế hơn so với TSSS 02 là 3%, kém lợi thế hơn so với TSSS 01 và TSSS 03 lần lượt là 4%;7%.

◆ **Điều chỉnh yếu tố dịch vụ, cơ sở hạ tầng:** Vì TSTD có dịch vụ, cơ sở hạ tầng khá. 03 TSSS có dịch vụ, cơ sở hạ tầng tốt. Tổ thẩm định đánh giá TSTD kém lợi thế hơn so với 03 TSSS cùng là 5%.

***Bảng 02: Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định:**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			TSSS 01	TSSS 02	TSSS 03
	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)	TĐG	56.500.000	25.000.000	73.690.000
	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn		171.212	137.061	151.004
A	Điều chỉnh các yếu tố so sánh tuyệt đối				
	Pháp lý tài sản/điều kiện thanh toán	Hợp đồng thuê	Thông báo đầu giá	Thông báo đầu giá	Thông báo đầu giá
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh các yếu tố tuyệt đối (đồng/m ² /tháng)		171.212	137.061	151.004
B	Điều chỉnh các yếu tố tương đối				
	Tính chất (tình trạng) giao dịch	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
I	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		171.212	137.061	151.004
II	Chất lượng công trình				
	Diện tích sử dụng	200,00	330,0	182,4	488,0
	Tỷ lệ	100%	99%	100%	97%
II.1	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	0,00%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		1.729	0	4.666
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		172.941	137.061	155.670

II.2	Chất lượng công trình	Hiện trạng đất trống, láng bê tông, có 1 phần mái tôn	Đất trống, láng bê tông	Hiện trạng bao gồm mặt bằng khu lễ tân và vườn lát gạch của Khách sạn Công đoàn	Hiện trạng bao gồm tầng 1 của khu nhà 4 tầng
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	-6.524	-7.188
III	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Nằm trong khu tại Trung tâm Y tế khu vực Hữu Lũng, đường Tôn Thất Tùng đường nhựa rộng khoảng 5m. Khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Lán trông giữ xe đạp - xe máy, ô tô tại Bệnh viện. Lượng khách hàng ổn định. Cách chợ Mẹt - Hữu Lũng khoảng 600m. Cách UBND xã Hữu Lũng khoảng 200m	Nằm trong Bệnh viện Phụ Sản Hải Phòng, phường Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với Trần Quang Khai khoảng 25m. Khu vực nhiều người ra vào, chỉ để làm Bãi trông giữ xe oto tại Bệnh viện. Lượng khách hàng ổn định	Nằm trong khách sạn Công đoàn số 12 Hồ Sen, Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với đường Hồ Sen khoảng 40m. Chỉ được kinh doanh nhà hàng ăn chay. Lượng khách hàng không ổn định	Khu nhà 4 tầng số 12 Hồ Sen, Phường Lê Chân, thành phố Hải Phòng, tiếp giáp với đường Hồ Sen khoảng 40m. Có thể sử dụng cho nhiều mục đích kinh doanh. Lượng khách hàng không ổn định
	Tỷ lệ	100%	104%	97%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	3,09%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-6.592	4.235	-9.876
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m²/tháng)		166.349	134.772	138.606

	Điều khoản ràng buộc	Theo hợp đồng thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê	Theo hợp đồng cho thuê
IV	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		166.349	134.772	138.606
V	Dịch vụ, cơ sở hạ tầng	Khá	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-8.150	-6.524	-7.188
C	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		158.199	128.248	131.418
	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)		158.199	128.248	131.418
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (đồng/m ² /tháng)		139.289		
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		13,58%	-7,93%	-5,65%
D	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục A và B				
	Tổng giá trị điều chỉnh gộp (đồng/m ² /tháng)		16.471	17.283	28.918
	Tổng số lần điều chỉnh		3	3	4
	Biên độ điều chỉnh.		1,01% - 4,76%	3,09% - 4,76%	3,09% - 6,54%
IV	Tổng giá trị điều chỉnh thuận (đồng/m ² /tháng)		-13.013	-8.813	-19.586

- *ĐỐI TƯỢNG ĐIỀU CHỈNH*: “Bãi gửi xe tại Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng”. Căn cứ điều chỉnh dựa vào chênh lệch các yếu tố so sánh như: Tình trạng pháp lý, điều kiện thanh toán; Tính chất (tình trạng) giao dịch; Quy mô, hình dáng, kích thước; Vị trí khu đất và các yếu tố khác,... 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 5,65% - 13,58% đảm bảo không quá 15%.

*** Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

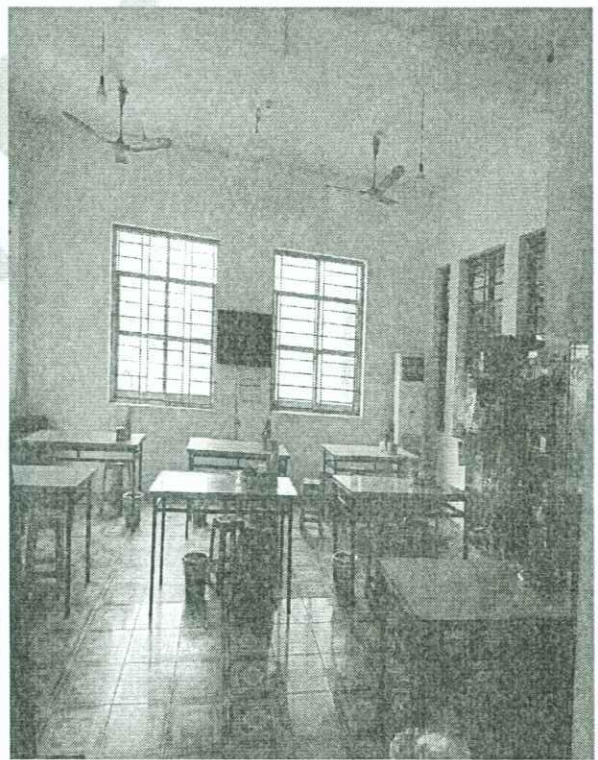
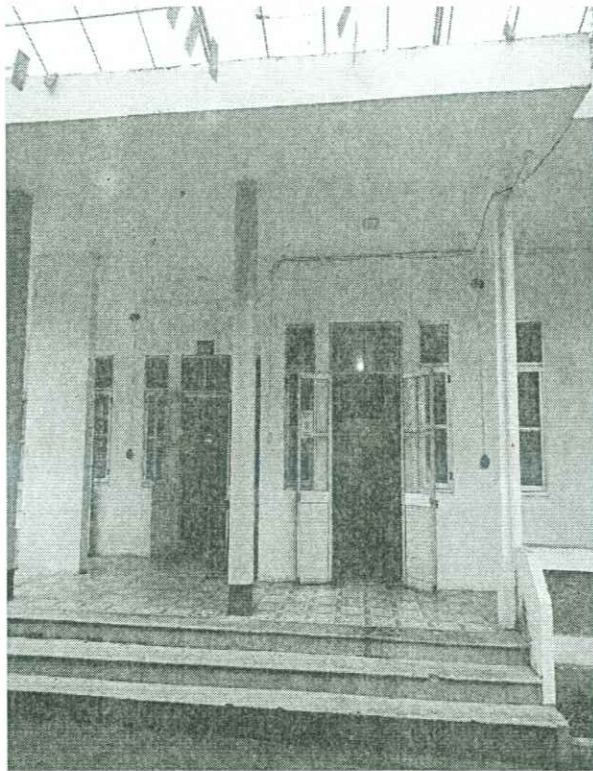
STT	Tài sản	Mức giá chỉ dẫn của các TSSS (đồng/m ² /tháng)	Tỷ lệ của các TSSS sau điều chỉnh	Giá trị TB của mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)
1	Tỷ lệ của TSSS 01	158.199	35,0%	55.370
2	Tỷ lệ của TSSS 02	128.248	35,0%	44.887
3	Tỷ lệ của TSSS 03	131.418	30,0%	39.425
	Tổng cộng			139.682
	Làm tròn		100%	140.000

Vậy ước tính đơn giá cho thuê Bãi gửi xe tại Trung tâm y tế Khu vực Hữu Lũng là: 140.000 đồng/m²/tháng.

PHỤ LỤC V: VỊ TRÍ VÀ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ
*(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số: 304/2026/391/BC-TĐG/AAVC
ngày 11 tháng 2 năm 2026)*



1. Nhà cấp 4 bán đồ ăn

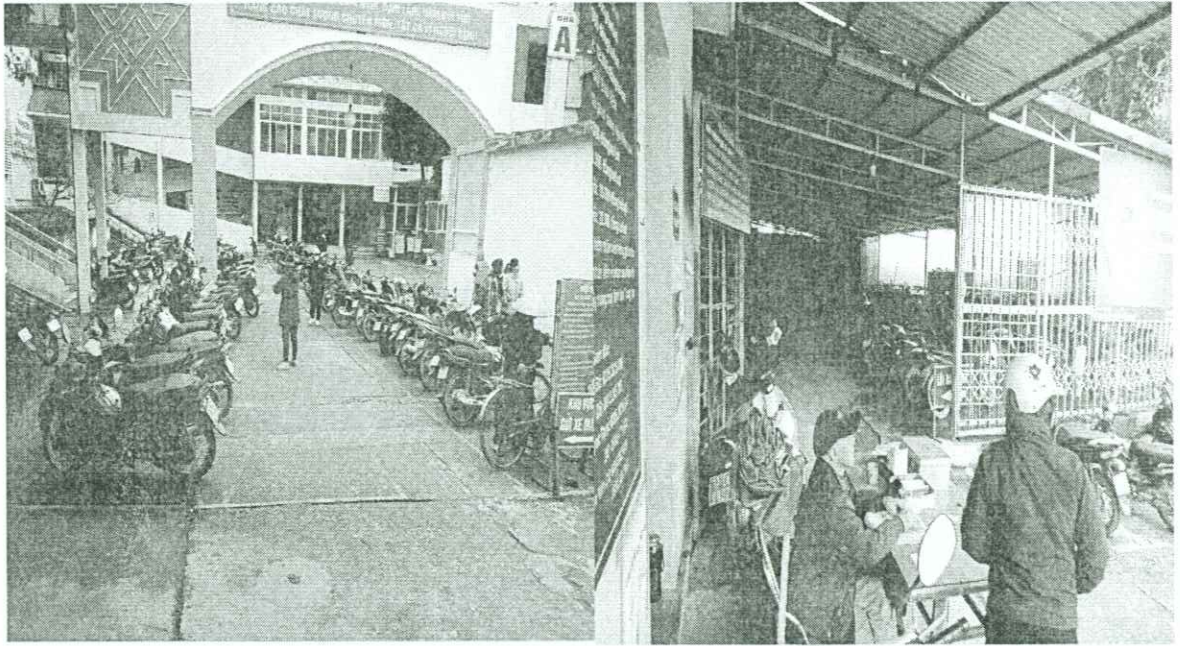




2. Nhà cấp 4 bán đồ ăn nhẹ và đồ uống



3. Bãi gửi xe



AAATC