

Số: 128/2026/637/CT-TTA.TĐG

Đồng Nai, ngày 14 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Sở Công thương thành phố Đồng Nai.

Căn cứ Công văn yêu cầu thẩm định số 2407/SCT-KHTCTH ngày 09/7/2026 của Sở Công thương thành phố Đồng Nai về việc thẩm định giá Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương (Kèm theo phụ lục: Danh mục, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, đơn vị tính, số lượng tài sản yêu cầu thẩm định giá).

Căn cứ thông tin thị trường trong nước liên quan đến Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá số 128/2026/637/BC-TTA.TĐG ngày 14/7/2026 do Tổ thẩm định giá – Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đệ trình.

Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín cung cấp Chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- ❖ Tên khách hàng : – Tên tiếng Việt: **Sở Công thương thành phố Đồng Nai**
- ❖ Địa chỉ : – Số 02, Nguyễn Văn Trị, phường Trảng Biên, Tp. Đồng Nai.
- ❖ Số điện thoại : – (02513) 822216
- ❖ Người đứng đầu/đại diện theo pháp luật/ uỷ quyền : – Người đại diện: Ông Vũ Ngọc Long
– Chức vụ: Giám đốc

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

- ❖ Tên công ty : – Tên tiếng Việt: **Công ty CP Thẩm định giá Trung Tín**
– Tên tiếng Anh: Trung Tin Appraisal Joint-Stock Company;
– Tên giao dịch: Trung Tin Appraisal;
– Tên viết tắt: TTA.
- ❖ Địa chỉ : – Số R41 đường D4, khu phố Vinh Thạnh, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ Điện thoại : (02516) 501 589 Fax: (02516) 501 588.
- ❖ Mã số thuế : 3603 287 284
- ❖ Người đại diện theo pháp luật của đơn vị : – Họ và tên: Ông Nguyễn Ngọc Bích;
– Chức vụ: Giám đốc

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Chi phí thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, hậu kiểm các doanh nghiệp kinh doanh có điều kiện sau cấp phép hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực thương mại thuộc phạm vi quản lý của ngành Công Thương năm 2026.
- Chi tiết xem tại điểm a, khoản 3.2, Mục 3, Phần B, Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

4. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 07/2026.

5. Mục đích thẩm định giá: Tư vấn xác định giá trị Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá tại một thời điểm, địa điểm, phục vụ cho mục đích: "Làm một trong những cơ sở để khách hàng

xem xét trình cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt dự toán trước khi triển khai các bước và tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị cung ứng theo quy định pháp luật".

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá

- Cơ sở giá trị bao gồm nhưng không giới hạn trong các loại cơ sở giá trị được quy định tại Khoản 01, Điều 4, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (*Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính*).
- Căn cứ Thông tin về tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp, thông tin thu thập trình bày tại khoản 3.2, thông tin xem xét/đánh giá tại khoản 3.3, Mục 3 phần B của Báo cáo kèm theo và mục đích thẩm định giá do khách hàng yêu cầu, TTA. chọn **Cơ sở giá trị thị trường** cho dịch vụ thuộc gói thầu yêu cầu thẩm định giá theo Điều 5, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có)

- *Chi tiết xem tại Mục 5, Phần B, Báo cáo thẩm định giá kèm theo.*

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

- *Tên cách tiếp cận:* Trên cơ sở giá trị thị trường cho Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu yêu cầu thẩm định giá, TTA. áp dụng **cách tiếp cận từ thị trường** theo hướng dẫn tại Điều 4, Chương I, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường Ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính (*Chi tiết xem tại Khoản 6.1, Mục 6, Phần B, Báo cáo thẩm định giá kèm theo*).
- *Tên phương pháp thẩm định giá:* Căn cứ thông tin thu thập, sự phù hợp của các nguồn thông tin, cơ sở giá trị và cách tiếp cận được áp dụng, TTA. lựa chọn phương pháp thẩm định giá là: **"Phương pháp so sánh"** theo quy định tại điều 5, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC (*Chi tiết xem tại Khoản 6.2, Mục 6, Phần B, Báo cáo thẩm định giá kèm theo*).

9. Giá trị tài sản thẩm định giá

- **Tổng giá trị Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu là: 60.428.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng).**
- *Chi tiết xem tại Mục 6 và 7, Phần B, Báo cáo thẩm định giá kèm theo.*

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

Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá được quy định tại Điều 7, Chương III, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá (*kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính*). Theo đó:

- Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá là ngày, tháng, năm phát hành chứng thư thẩm định giá (*thể hiện tại đầu trang 01 của Chứng thư thẩm định giá này*)
- Thời gian có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng **tối đa không quá 6 (sáu) tháng** kể từ thời điểm phát hành chứng thư thẩm định giá. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý khách hàng và các bên liên quan sử dụng chứng thư trong khoảng thời gian có hiệu lực của thông tin và tuân thủ quy định tại điểm b, khoản 2, điều 6, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC. Sau thời gian này, khi sử dụng chứng thư cho mục đích đã nêu các bên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về pháp lý, thị trường đối với Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá trình bày tại Bảng 1, điểm a khoản 3.2, mục 3 phần B của Báo cáo kèm theo.

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

- *Xem trang 4 và 5 của Chứng thư hoặc xem Mục 9, Phần B, Báo cáo thẩm định giá kèm theo.*

12. Cam kết của Thẩm định viên về giá:

- Thẩm định viên, chuyên viên thẩm định giá hành nghề không chịu bất kỳ áp lực nào và không có lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc thẩm định giá.
- Thẩm định viên, chuyên viên thẩm định giá hành nghề có đủ kiến thức về thị trường liên quan và cam kết tuân thủ toàn bộ nội dung Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

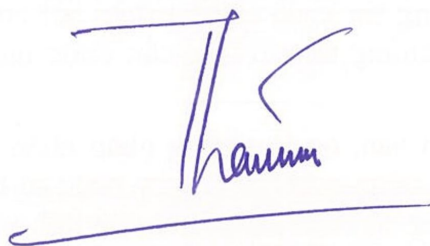
13. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thẩm định giá.
- Phụ lục phiếu khảo sát thu thập thông tin chào cung ứng tài sản.
- Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

14. Những vấn đề cần lưu ý:

- Căn cứ quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC; Theo đó, trước khi phát hành, các nội dung quy định tại điểm a và b, khoản 6, Điều 3, Chương II Thông tư số 30/2024/TT-BTC đã được Tổ thẩm định giá thông báo, trao đổi và thống nhất với khách hàng yêu cầu thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được lập theo nội dung hướng dẫn tại Chương III và phụ lục I, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- Chứng thư phải được đọc cùng với Báo cáo thẩm định giá kèm theo. Báo cáo thẩm định giá có tính chất làm rõ thêm những nội dung trình bày tại Chứng thư phát hành.
- Chứng thư được phát hành **04 bản tiếng Việt**: Cấp cho khách hàng **03 bản** và lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín **01 bản**; tất cả các bản đều có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



NGUYỄN THÁI AN
Thẻ TDV về giá: XIII18.1901

CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN
GIÁM ĐỐC



NGUYỄN NGỌC BÍCH
Thẻ TDV về giá: IX14.1055

328)
ÔNG
Ổ PH
1 Đ
UNG
HỒ Đ

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

- ❖ Chứng thư thẩm định giá này hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư do TTA. cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư mà không có sao y hoặc sự đồng ý bằng văn bản của TTA. đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý.
- ❖ Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả thẩm định giá thể hiện trong Chứng thư chỉ có giá trị để các bên làm cơ sở cân nhắc và đưa ra quyết định thực hiện theo mục đích đã nêu.
- ❖ Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị cho Hàng hóa/dịch vụ có nội dung yêu cầu chi tiết được mô tả tại *Bảng 1, Điểm a, Khoản 3.2, Mục 3, Phần B của Báo cáo thẩm định giá kèm theo Chứng thư này*, theo yêu cầu của Sở Công thương thành phố Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- ❖ Thông tin Hàng hóa/dịch vụ làm cơ sở so sánh được đơn vị tư vấn thu thập cho thấy đối tượng tham gia thị trường cung cấp là những đơn vị trong nước thực hiện báo giá. Trong điều kiện giới hạn bởi phạm vi công việc và thời gian thực hiện hợp đồng, TTA. chưa thể tiếp cận đầy đủ, đa dạng các nguồn thông tin do đó thông tin thu thập vẫn có những hạn chế.
- ❖ Quá trình thu thập thông tin thị trường Tổ thẩm định nhận được đầy đủ thông tin giá chào cung ứng (*thông qua phụ lục phiếu khảo sát*) theo quy định của Chuẩn mực thẩm định giá từ các doanh nghiệp trên địa bàn. Việc thu thập là khách quan, trung thực tuy nhiên không thể tránh khỏi hạn chế từ chính những thông tin khảo sát/thu thập bởi có nhiều nguồn thông tin khác nhau mà tại thời điểm thẩm định chúng tôi chỉ tiếp cận được những nguồn thông tin này.
- ❖ Theo các đơn vị cung cấp thông tin, họ là những pháp nhân đăng ký và hoạt động độc lập, không cùng hệ thống công ty hoặc sở hữu chéo. Tuy nhiên, trên thực tế đơn vị tư vấn không có công cụ/chức năng kiểm tra tính xác thực do đó, thông tin từ những đối tượng này vẫn tồn tại một số hạn chế nhất định.
- ❖ Kết quả thẩm định giá được xác nhận trên cơ sở giá chào cung ứng Hàng hóa/dịch vụ, mức giá này chưa giao dịch thành công, đây là điểm hạn chế của kết quả thẩm định giá. Vì vậy để nâng cao hiệu quả trong việc sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, trong quá trình lập/phê duyệt dự toán gói thầu Chủ đầu tư có trách nhiệm cân nhắc để đảm bảo mức giá phù hợp.
- ❖ Kết quả thẩm định giá phản ánh giá trị Hàng hóa/dịch vụ tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, giả thiết đặc biệt, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo này.
- ❖ Căn cứ thông tin thu thập, kết quả tư vấn phần thuê phương tiện di chuyển tương ứng với thời gian thuê 02 ngày (01 ngày = 1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về), kết quả này không đại diện cho thời gian thuê nhiều ngày với một cung đường, loại phương tiện. Khi Khách hàng sử dụng chứng thư cho mục đích đã nêu với thời gian thuê khác 02 ngày thì cần phải xem xét cụ thể các yếu tố ảnh hưởng có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá, trong trường hợp này quyết định của khách hàng không thuộc phạm vi trách nhiệm của đơn vị tư vấn.
- ❖ Kết quả thẩm định giá do đơn vị tư vấn trình bày có tính chất pháp lý theo quy định tại điểm 4, Điều 55, Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại Điểm c, Mục 2, Phần B của Báo cáo này, Thẩm định viên loại trừ mọi trách nhiệm pháp lý và bồi thường thiệt hại nếu kết quả thẩm định giá này bị Khách hàng hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng sai mục đích nêu trên, hoặc sử dụng để mua sắm trực tiếp hay thanh toán/quyết toán mà chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty thẩm định giá. Khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá được xem là khách hàng đã thông nhất và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, hợp pháp của danh mục Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá cũng như toàn bộ nội dung trình bày tại Báo cáo và Chứng thư phát hành.

- ❖ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến gói thầu dịch vụ yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- ❖ Các quyết định phê duyệt giá trị dự toán/giá trị gói thầu, triển khai công tác đấu thầu, xác định Hàng hóa/dịch vụ tương tự khi nhà thầu tham dự cuộc đấu thầu và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu là công việc thuộc thẩm quyền của đơn vị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đấu thầu (nếu có). Đơn vị tư vấn thẩm định giá không chịu trách nhiệm liên đới đối với những nội dung này ngoại trừ những nội dung liên quan đến quy trình thẩm định giá theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hiện hành.
- ❖ Tại thời điểm thẩm định giá, Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu tại Bảng 1 kèm a, mục 3.2 của Báo cáo kèm theo đang trong quá trình triển khai các thủ tục lựa chọn đơn vị cung cấp/thực hiện. Kết quả thẩm định giá dựa trên các thông tin mô tả đặc điểm Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá và thông tin khảo sát giá giao dịch thị trường đối với Hàng hóa/dịch vụ giống hệt hoặc tương tự.
- ❖ Thời điểm có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá là ngày, tháng, năm ban hành chứng thư thẩm định giá.
- ❖ Các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định chậm nhất sau 10 ngày kể từ ngày chứng thư hết hiệu lực. Sau khoảng thời gian này nếu các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.



Số: 128/2026/637/BC-TTA.TĐG

Đồng Nai, ngày 14 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 128/2026/637/CT-TTA.TĐG ngày 14/7/2026)

A. Phần thứ nhất: Căn cứ pháp lý để thẩm định giá và lập báo cáo thẩm định giá.

1. Luật giá và các Thông tư hướng dẫn thi hành

- Luật giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua ngày 19/6/2023.
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 về việc quy định chi tiết một số điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính V/v 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 V/v 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 V/v 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.

2. Pháp lý dân sự.

- Căn cứ Công văn yêu cầu thẩm định số 2407/SCT-KHTCTH ngày 09/7/2026 của Sở Công thương thành phố Đồng Nai về việc thẩm định giá Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương (Kèm theo phụ lục: Danh mục, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, đơn vị tính, số lượng tài sản yêu cầu thẩm định giá).

B. Phần thứ hai: Nội dung chính của báo cáo thẩm định giá.

1. Thông tin cơ bản về cá nhân, tổ chức lập báo cáo thẩm định giá

- ❖ Tên công ty : – Tên tiếng Việt: Công ty CP Thẩm định giá Trung Tín
– Tên tiếng Anh: Trung Tin Appraisal Joint-Stock Company;
– Tên giao dịch: Trung Tin Appraisal;
– Tên viết tắt: TTA.
- ❖ Địa chỉ : – Số R41 đường D4, khu phố Vinh Thạnh, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ Điện thoại : (02516) 501 589 Fax: (02516) 501 588.
- ❖ Hồ sơ pháp lý DN : – Giấy CNĐKDN: 3603 287 284, cấp lần đầu ngày 02/06/2015; Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 13/04/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
– Mã số giấy CN đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số: 128/TĐG, cấp lần đầu ngày 24/9/2015, cấp

lần thứ hai ngày 07/07/2023 do Bộ Tài chính cấp.

- Thông báo doanh nghiệp đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá từ năm 2015 đến năm 2025.
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính V/v công bố danh sách thẩm định viên về giá và doanh nghiệp thẩm định giá đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2026.

- ❖ Thẩm định viên về giá : – Ông: Nguyễn Thái An
– Số thẻ thẩm định viên: XIII18.1901
- ❖ Người đại diện theo pháp luật của công ty : – Ông: Nguyễn Ngọc Bích Chức vụ: Giám đốc
– Số thẻ thẩm định viên: IX14.1055

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

- a) Thông tin về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá : – Tên tiếng Việt: **Sở Công thương thành phố Đồng Nai.**
– Địa chỉ: Số 02, Nguyễn Văn Trị, phường Trần Biên, Tp. Đồng Nai
– Điện thoại: (02513) 822216.
– Người đại diện: Ông Vũ Ngọc Long
– Chức vụ: Giám đốc
- b) Tên tài sản thẩm định giá : – Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương.
– *Chi tiết tại điểm a, khoản 3.2, mục 3, Phần B của Báo cáo này.*
- c) Mục đích thẩm định giá : – Tư vấn xác định giá trị tài sản/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá tại một thời điểm, địa điểm, phục vụ cho mục đích: "Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét trình cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt dự toán trước khi triển khai các bước và tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị cung ứng theo quy định pháp luật".
- d) Cơ sở giá trị thẩm định giá : – Cơ sở giá trị bao gồm nhưng không giới hạn trong các loại cơ sở giá trị được quy định tại Khoản 1, Điều 4, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (*Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính*).
– Xem phân tích tại khoản 3.4, Mục 3, phần B của Báo cáo này.
- e) Thời điểm thẩm định giá : – Tháng 07/2026.
- f) Địa điểm của tài sản thẩm định giá : – Thị trường trong nước.
- g) Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá : – Khảo sát thu thập thông tin tài sản thẩm định giá từ ngày 09/7/2026 đến ngày 14/7/2026.

- 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. : – Các nguồn thông tin được sử dụng: Xem chi tiết tại khoản 3.1, Mục 3, phần B.
– Xem xét, đánh giá thông tin thu thập: Việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập được trình bày tại khoản 3.3, Mục 03, Phần B của Báo cáo này.
- 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 : – Xem Mục A của Báo cáo này.
- j) Ngày của báo cáo thẩm định giá phát hành : 14/7/2026.
- k) Phạm vi công việc thẩm định giá : Nội dung phạm vi công việc thẩm định giá được tiến hành theo Điều 3, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc thẩm định giá; Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính. Cụ thể:
- 1) Người thực hiện hoạt động thẩm định giá được trao đổi với bên yêu cầu thẩm định giá về các công việc liên quan đến cuộc thẩm định giá nhưng phải bảo đảm không vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực giá, thẩm định giá quy định tại Điều 7 của Luật Giá.
 - 2) Lập kế hoạch thẩm định giá.
 - 3) Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá, thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá; thực hiện phân tích thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.
 - 4) Căn cứ đặc điểm tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập được, tiến hành lựa chọn và áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.
 - 5) Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.
 - 6) Lập và phát hành báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá.
- ❖ Trước khi phát hành:
- Trao đổi và thống nhất với bên yêu cầu thẩm định giá nội dung quy định tại điểm a, khoản 6, Điều 3, Chương II Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC của Bộ Tài chính;
 - Thông báo với bên yêu cầu thẩm định giá về: cơ sở giá trị thẩm định giá; hạn chế và loại trừ trách nhiệm.
- ❖ Phát hành báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá

- l) Một số thuật ngữ viết tắt – TTĐ: Tổ thẩm định giá.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

- Thông tin về tài sản thẩm định giá được trình bày theo hướng dẫn tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Bao gồm các nội dung chính: Các nguồn thông tin thu thập; Cách thức thu thập thông tin; Xem xét, đánh giá thông tin thu thập và Phân tích thông tin.
- Cụ thể như sau:

3.1 Các nguồn thông tin thu thập:

- Các nguồn thông tin thu thập về TSTĐG theo quy định tại Điều 5, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về TSTĐG, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- Bao gồm nguồn thông tin:
 - + Thông tin do tổ chức, cá nhân (Khách hàng) yêu cầu thẩm định giá cung cấp thể hiện đặc điểm pháp lý (như quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền quản lý và các quyền khác liên quan đến tài sản), đặc điểm kinh tế - kỹ thuật (bao gồm quá trình sử dụng, vận hành, khai thác, sửa chữa và nâng cấp tài sản) và các thông tin khác liên quan đến TSTĐG (nếu có). Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các thông tin này.
 - + Thông tin từ kết quả khảo sát hiện trạng TSTĐG.
 - + Sử dụng ý kiến tư vấn từ các chuyên gia, các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ tư vấn giám định, thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các dịch vụ khác liên quan đến TSTĐG (nếu có);
 - + Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của TSTĐG.
 - + Thông tin từ các cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (nếu có);
 - + Các nguồn thông tin khác (nếu có)
- ⇒ Trong cuộc thẩm định này, Tổ thẩm định giá sử dụng nguồn thông tin do khách hàng yêu cầu thẩm định giá cung cấp; Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của các nội dung yêu cầu thẩm định giá.

3.2 Cách thức thu thập thông tin:

a) Thu thập thông tin từ khách hàng cung cấp:

- Đề nghị tổ chức/cá nhân yêu cầu thẩm định giá cung cấp đầy đủ và kịp thời các hồ sơ, tài liệu về TSTĐG, bao gồm cả tài liệu về quá trình sử dụng, vận hành và khai thác tài sản, các tài liệu về sửa chữa, nâng cấp tài sản (nếu có). Tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá xác nhận bằng văn bản đối với các nội dung thông tin do mình cung cấp.
- Sở Công thương thành phố Đồng Nai cung cấp thông tin về Gói thầu thẩm định giá thông qua Công văn số 2407/SCT-KHTCTH ngày 09/7/2026 của Sở Công thương thành phố Đồng Nai (Kèm theo phụ lục: Danh mục, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, đơn vị tính, số lượng tài sản yêu cầu thẩm định giá).

(xem trang tiếp theo)

– Thông tin về tài sản thẩm định giá yêu cầu thẩm định giá như sau:

Bảng 1

Stt	Hạng mục chi phí	Đvt	Số lượng
1	Giải khát giữa giờ	1 buổi(nửa ngày)/người	320
2	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m × 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m × 8m) – Backdrop Hiflex 6m × 3m (18 m ²) – Băng rôn 0,8m × 8m (12,8 m ²) – Tổng số lượng in khoảng 43,6 m ² – Bao gồm thiết kế, in ấn, khung sắt căng backdrop, gia công, vận chuyển, lắp đặt và tháo dỡ	Bộ	1
3	Văn phòng phẩm (bìa lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80
4	Chi phí dịch vụ đào tạo (hợp đồng trọn gói – bao gồm chi phí: đi lại, ăn, nghỉ, giảng dạy của giáo viên, biên soạn tài liệu)		
a	Báo cáo viên và biên soạn tài liệu (2 người)	Người/buổi (4 tiết)	4
b	In và cấp giấy chứng chỉ – Khổ giấy: A4 (210mm × 297mm) – Chất liệu giấy: Bristol định lượng 200–250 g/m ² – In màu 01 mặt (04 màu), công nghệ in kỹ thuật số, chất lượng rõ nét – Bao gồm: Cắt thành phẩm, đóng gói	Giấy x Người	80
c	Vé máy bay khứ hồi hãng Vietnamairlines (2 người) – Hàng Phổ Thông đường bay Hà Nội - TP. Hồ Chí Minh - Hà Nội – Thời điểm mua Vé sát Thời gian đoàn đi công tác	Vé khứ hồi	2
d	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai (địa điểm tổ chức hoạt động hội nghị tập huấn, khách sạn) - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về) – Xe 04 chỗ đời mới, chất lượng tốt, máy lạnh, vệ sinh sạch sẽ. – Khoảng cách di chuyển tối đa: 100km/chuyến	Chuyến	2

Stt	Hạng mục chi phí	Đvt	Số lượng
	– Giá thuê bao gồm: bảo hiểm hành khách, lệ phí cầu đường, gửi xe, lương lái xe, chi phí vận hành xe, nhiên liệu,...		
đ	Chi phí phòng nghỉ cho báo cáo viên (02 người × 02 ngày)	Phòng/người	4
e	Phụ cấp lưu trú	Người x Ngày	4
5	Chi phí thẩm định giá	Gói	1

❖ **Nhận định chung về gói thầu thẩm định giá:**

- Gói thầu yêu cầu thẩm định giá bao gồm các khoản chi phí phục vụ tổ chức hội nghị tập huấn, được xây dựng theo hình thức gói dịch vụ và các hạng mục chi tiết đáp ứng đầy đủ nhu cầu tổ chức chương trình/hội nghị. Các khoản mục chủ yếu gồm chi phí phục vụ hội nghị (giải khát, văn phòng phẩm, in ấn, trang trí hội trường), chi phí chuyên môn đào tạo (báo cáo viên, biên soạn tài liệu, cấp chứng chỉ), chi phí đi lại, lưu trú của báo cáo viên và chi phí thẩm định giá.
- Các hạng mục có đơn vị tính và số lượng rõ ràng, phù hợp với quy mô dự kiến khoảng từ 80 – 100 người. Số lượng được xác định trên cơ sở nhu cầu thực tế của chương trình, bảo đảm đáp ứng đầy đủ công tác tổ chức, giảng dạy và cấp chứng chỉ sau đào tạo.
- Các khoản chi trong danh mục là dịch vụ và hàng hóa thông dụng, có nhiều đơn vị cung cấp trên thị trường, do đó có khả năng thu thập thông tin giá để so sánh và xác định mức giá thị trường tại thời điểm thẩm định. Riêng các khoản như vé máy bay, thuê xe, lưu trú và dịch vụ đào tạo có thể biến động theo thời điểm, địa điểm tổ chức, điều kiện cung cấp dịch vụ và chính sách giá của từng nhà cung cấp.
- Dịch vụ thẩm định giá: Thẩm định giá là hoạt động tư vấn xác định giá trị bằng tiền của tài sản/dịch vụ tại một địa điểm, thời điểm nhất định, phục vụ cho một mục đích cụ thể. Quá trình này được thực hiện bởi các doanh nghiệp thẩm định giá dựa trên các tiêu chuẩn kỹ thuật, dữ liệu thị trường và quy định của pháp luật.
- Nhìn chung, danh mục có cơ cấu hợp lý, nội dung chi phí phù hợp với mục tiêu tổ chức hội nghị tập huấn; các hạng mục được mô tả tương đối đầy đủ về quy cách, phạm vi cung cấp dịch vụ và số lượng thực hiện, tạo cơ sở thuận lợi cho việc khảo sát, so sánh và xác định giá trị theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định.
- Theo nội dung và tính chất của các hạng mục thuộc gói thầu, trong báo cáo này chúng tôi quy ước gọi các hạng mục yêu cầu thẩm định giá là **hàng hóa/dịch vụ**
- Khách hàng đã cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến gói thầu, nội dung thông tin đáp ứng quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hiện hành. Tổ thẩm định tiến hành khảo sát thị trường, phân tích đánh giá thông tin thu thập để tư vấn mức giá phù hợp.

b) **Thu thập thông tin từ khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá:**

- Theo Điểm b, Điều 6, Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 công việc khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá được quy định như sau:
- + Người thu thập thông tin trực tiếp tiến hành khảo sát và ghi chép đầy đủ các đặc điểm và hiện trạng của tài sản, các thông tin và yếu tố có ảnh hưởng lớn đến giá trị của tài sản chụp ảnh hàng hóa và những hình ảnh để minh chứng về hiện trạng của tài sản; lập biên bản khảo sát hiện trạng hàng hóa. Biên bản khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá phải có chữ ký của người thu thập thông tin và tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá.
- + Đối với tài sản thẩm định giá là doanh nghiệp, tài sản vô hình, tài sản tài chính, dịch vụ, tài sản hình thành trong tương lai: người thu thập thông tin tiến hành khảo sát hiện trạng những tài sản, bộ phận cấu thành tài sản mà có thể thực hiện được việc khảo sát trực tiếp trong thực tế.
- + 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:
 - TSTDG 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 TSTDG đang giao dịch, mua bán trên thị trường;
 - TSTDG bị mất, thất lạc hoặc bị hủy hoại hoàn toàn;
 - TSTDG 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 TSTDG (nếu có) tại báo cáo thẩm định giá và chứng thư thẩm định giá hoặc thông báo kết quả thẩm định giá.
- Từ thông tin khách hàng cung cấp tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, Tổ thẩm định giá nhận thấy: Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá (trong đó: *Hàng hóa có hình thái hiện vật có thể khảo sát hiện trạng và các hạng mục dịch vụ không có hình thái vật chất*) đều thuộc đối tượng mua sắm mới; khách hàng đề nghị thẩm định giá cung cấp đầy đủ thông tin về Hàng hóa/dịch vụ, thêm vào đó trên thị trường có Hàng hóa/dịch vụ giống hệt với Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá đang giao dịch, mua bán trên thị trường nên tổ thẩm định giá không thực hiện khảo sát hiện trạng.
- c) **Thông tin từ các chuyên gia, các tổ chức giám định, các tổ chức tư vấn thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các tổ chức, cá nhân khác có kiến thức và kinh nghiệm hiểu biết về tài sản thẩm định giá:**
 - Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá được khách hàng cung cấp thông tin đầy đủ, đáp ứng quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá; Tổ thẩm định giá hiểu biết nội dung công việc của gói thầu nên chúng tôi không cần thu thập thông tin từ những đối tượng quy định tại mục này.
- d) **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.**
 - Thông tin thu thập theo hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, điều 6, Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024. Cụ thể:
 - + Phòng vấn bằng một trong các hình thức sau: trực tiếp, bằng điện thoại hoặc qua email đối với các cá nhân, tổ chức có các thông tin về việc sở hữu, sử dụng và chuyển nhượng tài sản, như: chủ sở hữu; người sử dụng, vận hành, khai thác, bảo trì, sửa chữa tài sản; khách hàng; nhà cung cấp; nhà sản xuất; người tiêu dùng. Quá trình phỏng vấn và kết quả phỏng vấn được TTD giá lập thành phiếu khảo sát và lưu trữ theo quy định tại Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

- + Thu thập thông tin trên tờ khai hải quan hoặc hợp đồng, hóa đơn, chứng từ mua bán, báo giá, danh mục, tài liệu, báo cáo của các nhà nhập khẩu, nhà sản xuất, nhà cung cấp, nhà đầu tư và các đối tượng khác có liên quan;
- + Thu thập thông tin qua phương tiện thông tin và truyền thông, như sách báo, tạp chí, ấn phẩm, bài viết, đánh giá của tổ chức nghiên cứu khoa học, các hiệp hội ngành hàng, các chuyên gia, các tổ chức đánh giá, xếp hạng trong nước và quốc tế; trên mạng internet; công thông tin điện tử; đài phát thanh, đài truyền hình;
- Theo quy định trên, Tổ thẩm định giá lựa chọn hình thức yêu cầu nhà cung cấp thực hiện cung cấp thông tin báo giá bằng văn bản. Do khách hàng yêu cầu thẩm định giá là các đơn vị nằm trên địa bàn thành phố Đồng Nai nên theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hiện hành, Tổ thẩm định giá cần thu thập tối thiểu 03 thông tin (*báo giá*) cho mỗi loại Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá từ các Tổ chức kinh doanh Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá thuộc gói thầu tại thị trường thành phố Đồng Nai. Kết quả có những đơn vị sau đây cung cấp thông tin:

➤ **Đối với hoạt động in ấn, mua VPP, thuê phương tiện.**

- Công ty TNHH Lâm Ngộ Phát

Địa chỉ: 18/80, tổ 14, khu phố 4A, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603798507; Số điện thoại: 0977 206070

- Công ty TNHH Trịnh Gia Khang

Địa chỉ: 77A/4, khu phố 7, phường Long Bình, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603071856; Số điện thoại: 0938 099789

- Công ty TNHH Tín Sinh Phát

Địa chỉ: Số 57/3, tổ 8C, khu phố 3, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603323126; Số điện thoại: 0911 040707

- Công ty TNHH MTV Du lịch Phương Vy Tour

Địa chỉ: Số 159B/1 Đỗ Văn Thi, khu phố Nhất Hòa, phường Trảng Biên, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603551556; Số điện thoại: 0918 692398.

- Công ty TNHH MTV Vận chuyển và Du lịch Thái Loan.

Địa chỉ: 134/13/6/3 đường hẻm đường Hà Huy Giáp, khu phố Quyết Thắng, phường Trảng Biên, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3600699071; Số điện thoại: 0948 425485.

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ du lịch Thảo Trang.

Địa chỉ: Số 124/10/8, đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603647201; Số điện thoại: 0933 001101.

- Tổ Thẩm định giá tổng hợp như sau:

Bảng 2

Stt	Hạng mục chi phí	Đvt	Số lượng	Đơn vị cung cấp thông tin hàng hóa/dịch vụ (đồng)		
				Lâm Ngộ Phát	Trịnh Gia Khang	Tín Sinh Phát
1	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m x 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m x 8m)	Bộ	1	8.070.000	8.150.000	7.868.000
2	Văn phòng phẩm (bìa lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	20.000	25.000	22.000
3	In và cấp giấy chứng chỉ	Giấy x Người	80	7.000	7.000	6.500
4	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về)	Đvt	Số lượng	Đơn vị cung cấp thông tin dịch vụ (đồng)		
				Phương Vy Tour	Thái Loan	Thảo Trang
4		Chuyến	2	1.200.000	1.200.000	1.300.000

▪ Các điều kiện kèm theo giá chào cung ứng: Thông qua thông tin từ báo giá và trao đổi với các đơn vị, Tổ thẩm định giá được biết thêm một số thông tin về điều kiện cung ứng dịch vụ kèm theo như sau:

Stt	Ngày báo giá và Các điều kiện kèm theo	Các điều kiện và cam kết kèm theo					
		Lâm Ngộ Phát	Trịnh Gia Khang	Tín Sinh Phát	Phương Vy	Thái Loan	Thảo Trang
A	Ngày báo giá	13/7/2026	13/7/2026	13/7/2026	10/7/2026	10/7/2026	10/7/2026
B	Các điều kiện kèm theo						
1	Chi phí vận chuyển, lắp đặt	Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm			
2	Loại xe				04 chỗ	04 chỗ	04 chỗ
3	Chi phí tài xế, chi phí chờ, cước cầu đường, xăng xe, các chi phí khác phục vụ cho phương				Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm

Stt	Ngày báo giá và Các điều kiện kèm theo	Các điều kiện và cam kết kèm theo					
		Lâm Ngô Phát	Trịnh Gia Khang	Tín Sinh Phát	Phương Vy	Thái Loan	Thảo Trang
	tiện, bên bãi, ...						
4	Thuế GTGT 8%	Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm
5	Hiệu lực báo giá	60 ngày	60 ngày	30 ngày	30 ngày	30 ngày	30 ngày

➤ **Đối với dịch vụ thẩm định giá:**

- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Bảo Tín.

Địa chỉ: Số 10A/1, tổ 17, khu phố Phi Trường, phường Trán Biên, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3604096772; Số điện thoại: 0901 204666.

- Công ty cổ phần Thẩm định giá Minh Phát.

Địa chỉ: B14 Phan Chu Trinh, khu phố Hoa Lư, phường Trán Biên, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603563199; Số điện thoại: 0251 3826969.

- Công ty cổ phần Thẩm định giá Sen Việt.

Địa chỉ: 1026/3, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.

Mã số thuế: 3603872856; Số điện thoại: 0251 3918070.

Bảng 3

Stt	Nội dung	Đvt	Đơn vị cung cấp thông tin dịch vụ (đồng)		
			Bảo Tín	Sen Việt	Minh Phát
1	Phí thẩm định giá Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương	Gói	4.320.000	3.240.000	4.320.000

- **Các điều kiện kèm theo giá chào cung ứng:** Thông qua thông tin từ báo giá và trao đổi với các đơn vị, Tổ thẩm định giá được biết thêm một số thông tin về điều kiện cung ứng dịch vụ kèm theo như sau:

Stt	Ngày báo giá và Các điều kiện kèm theo	Các điều kiện và cam kết kèm theo		
		Bảo Tín	Sen Việt	Minh Phát
A	Ngày báo giá	09/7/2026	09/7/2026	09/7/2026
B	Các điều kiện kèm theo			
1	Thuế GTGT 8%	Đã bao gồm	Đã bao gồm	Đã bao gồm

- Từ thông tin gói thầu do khách hàng cung cấp tại Bảng 1, Tổ thẩm định giá gửi đến các đơn vị có chức năng cung cấp thông tin; Tổ thẩm định thu thập được các thông tin báo giá có nội dung, yêu cầu giống với thông tin khách hàng yêu cầu thẩm định giá tại Bảng 1 với mức giá chào cung ứng dịch vụ trình bày tại Bảng 2 và 3.
- Việc thu thập là khách quan, trung thực tuy nhiên không thể tránh khỏi hạn chế từ chính những thông tin khảo sát/thu thập bởi có nhiều nguồn thông tin khác nhau mà tại thời điểm thẩm định chúng tôi chỉ tiếp cận được những nguồn thông tin này.
- Quá trình thu thập thông tin thị trường Tổ thẩm định nhận được 09 thông tin trên địa bàn Tp. Đồng Nai. Như vậy, theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 6, Thông tư số 31/2024/TT-BTC thì toàn bộ thông tin thu thập đều cùng địa điểm với gói thầu yêu cầu thẩm định giá. **Nội dung này, đơn vị tư vấn phân tích tại điểm d, khoản 3.3, mục 3, phần B “Xem xét, đánh giá thông tin thu thập” của báo cáo này.**
- e) **Thu thập thông tin qua cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin từ các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm các mức giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định; các đơn giá, định mức chuyên ngành có liên quan đến tài sản thẩm định giá; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những nội dung khác có tác động đến giá trị của tài sản thẩm định giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc quy định (nếu có);**
- Tại thời điểm thẩm định giá, Đơn vị tư vấn chưa tiếp cận được nguồn thông tin do Cơ sở dữ liệu Quốc gia về giá công bố bởi các đơn vị chức năng đối với toàn bộ danh mục Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá.
- Đối với các mục Giải khát giữa giờ, Báo cáo viên và biên soạn tài liệu, Chi phí phòng nghỉ cho báo cáo viên, Phụ cấp lưu trú: Tổ thẩm định giá không thực hiện khảo sát giá thị trường mà xác định giá căn cứ theo các chế độ, định mức, tiêu chuẩn và mức chi được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kết quả như sau:

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số tiền (đồng)	Căn cứ
1	Giải khát giữa giờ	1 buổi (nửa ngày)/người	50.000	Khoản 3, Điều 12, Văn bản hợp nhất số 35/VBHN-BTC ngày 22/8/2025 của Bộ Tài chính
2	Báo cáo viên và biên soạn tài liệu	Người/buổi (4 tiết)	2.000.000	Điểm a, Khoản 2, Điều 4 Thông tư số 100/2025/TT-BTC ngày 28/10/2025 của Bộ Tài chính
4	Chi phí phòng nghỉ cho báo cáo viên	Phòng/người	1.400.000	Điểm d, Khoản 3, Điều 7

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số tiền (đồng)	Căn cứ
				Văn bản hợp nhất số 35/VBHN-BTC ngày 22/8/2025 của Bộ Tài chính
5	Phụ cấp lưu trú	Người x Ngày	300.000	Khoản 1, Điều 6, Văn bản hợp nhất số 35/VBHN-BTC ngày 22/8/2025 của Bộ Tài chính

– Đối với mục Vé máy bay khứ hồi hãng Vietnamairlines: Tổ thẩm định căn cứ Điều 5, Văn bản hợp nhất số 35/VBHN-BTC ngày 22/8/2025 của Bộ Tài chính (đơn giá tạm tính, thanh toán theo giá mua thực tế trên cưỡng vé tại thời điểm công tác), như sau:

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số tiền (đồng)
1	Vé máy bay khứ hồi hãng Vietnamairlines – Hạng Phổ Thông đường bay Hà Nội - TP. Hồ Chí Minh - Hà Nội – Thời điểm mua Vé sát Thời gian đoàn đi công tác	Vé khứ hồi	7.000.000

f) Các nguồn thông tin khác.

- Căn cứ điểm d, khoản 2, điều 6, Chương II, Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính; Theo đó, thông tin tài sản so sánh được thu thập từ một hoặc nhiều nguồn thông tin sau: “*Các hợp đồng; hóa đơn; chứng từ mua bán,..., kết quả trúng đấu giá, đấu thầu theo quy định,... và từ các nguồn thông tin khác theo quy định*”.
- Thông tin giao dịch thành công được tra cứu từ nhiều nguồn khác nhau; Thông tin thu thập đảm bảo tuân thủ quy định tại Điểm b, Mục 2, Điều 6, Chương 2, Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường, kèm theo Thông tư số 32/2025/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính *(không quá 24 tháng tính từ thời điểm thẩm định giá trở về trước)* và phù hợp với thị trường, đặc điểm loại hình tài sản yêu cầu thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Tuy nhiên, tại thời điểm thẩm định giá chúng tôi không thu thập được thông tin từ nguồn này.

3.3 Xem xét, đánh giá thông tin thu thập

- Trên cơ sở các thông tin thu thập được, Tổ thẩm định giá xem xét và sử dụng các thông tin, số liệu tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích thông tin và áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.
- Cụ thể: Thẩm định viên tiến hành xem xét, đánh giá thông tin thu thập theo hướng dẫn tại Điều 7, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

a) Thông tin từ khách hàng gửi kèm công văn đề nghị thẩm định giá.

- Qua thông tin trình bày tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, Mục 3 phần B của báo cáo Tổ thẩm định giá nhận thấy thông tin đầy đủ, phù hợp với yêu cầu thẩm định giá, tuân thủ Chuẩn mực thẩm định giá.

b) Thông tin từ kết quả khảo sát hiện trạng:

- Căn cứ điểm b, mục 3.2 Tổ thẩm định giá đã phân tích và trình bày lý do không khảo sát hiện trạng nên chúng tôi không xem xét, đánh giá nội dung này.

c) Thông tin từ các chuyên gia, các tổ chức giám định, các tổ chức tư vấn thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các tổ chức, cá nhân khác có kiến thức và kinh nghiệm hiểu biết về tài sản thẩm định giá:

- Căn cứ điểm c, mục 3.2 Tổ thẩm định giá đã nêu lý do không tham vấn các chuyên gia, các tổ chức giám định, các tổ chức tư vấn thiết kế, xây dựng, kỹ thuật và các tổ chức, cá nhân khác nên chúng tôi cũng không xem xét, đánh giá nội dung này.

d) 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 thông qua Báo giá của đơn vị sở hữu chào bán

- Thông tin trình bày tại điểm d, khoản 3.2, Mục 3 phần B:
- Về nguyên tắc thông tin này cần có sự thẩm định, xem xét và đánh giá thận trọng việc sử dụng các thông tin này trên cơ sở phân tích, đánh giá về mức độ tin cậy, phù hợp của nguồn thông tin, đối tượng cung cấp thông tin, nội dung thông tin, thời điểm thu thập và cách thức thu thập thông tin đối với TSTDG.

❖ Xem xét, đánh giá nguồn thông tin và cách thức thu thập thông tin:

- Nguồn thông tin được đơn vị tư vấn thu thập thông qua phỏng vấn điện thoại với tổ chức/cá nhân kinh doanh. Việc thu thập này là phù hợp, tuân thủ quy định tại điểm d, 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, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC.

- Đối với cách thức thu thập thông tin: Thông tin thu thập từ hình thức phỏng vấn qua điện thoại được lập phụ lục phiếu khảo sát thu thập thông tin. Phiếu thu thập thông tin thể hiện họ/tên, địa chỉ và số điện thoại của người cung cấp dịch vụ. Phiếu thu thập có đầy đủ chữ ký của cán bộ thu thập và thẩm định viên về giá theo hướng dẫn tại điểm a, khoản 2, điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC.

⇒ Tổ thẩm định giá đã xem xét và đánh giá như sau: Nguồn thông tin thu thập, cách thức thu thập thông tin phù hợp quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hiện hành.

❖ Xem xét, đánh giá đối tượng cung cấp thông tin:

- Đối tượng cung cấp thông tin đều là những đơn vị hoạt động theo quy định pháp luật, họ hoạt động độc lập và đều kinh doanh dịch vụ thuê phương tiện di chuyển/dịch vụ thẩm định giá.
- Qua tra cứu trên hệ thống mạng internet, Tổ thẩm định giá còn được biết những đơn vị này đều hoạt động liên tục và hiện đang ở tình trạng hoạt động bình thường.
- Đối tượng cung cấp thông tin chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của thông tin cung cấp.

⇒ Như vậy có thể nói, đối tượng cung cấp thông tin đều công khai minh bạch, hoạt động kinh doanh tuân thủ quy định pháp luật.

❖ Xem xét, đánh giá thời điểm và địa điểm thu thập thông tin:

– Về thời điểm thu thập thông tin:

- + Do thời điểm yêu cầu thẩm định giá là tháng 07/2026 nên Căn cứ quy định tại điểm b, khoản 2, điều 6 Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính Đơn vị tư vấn cần thu thập Số lượng thông tin phải bảo đảm ít nhất 03 Hàng hóa/dịch vụ so sánh có thời điểm chuyển nhượng hoặc thời điểm chào mua hoặc chào bán diễn ra tại hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng tính từ thời điểm thẩm định giá trở về trước.

- + Kết quả thu thập thông tin từ chủ thể tham gia thị trường có các đơn vị sau:

Stt	Đơn vị cung cấp thông tin	Ngày thông tin thu thập
1	Công ty TNHH Lâm Ngô Phát	13/7/2026
2	Công ty TNHH Trịnh Gia Khang	13/7/2026
3	Công ty TNHH Tín Sinh Phát	13/7/2026
4	Công ty TNHH MTV Du lịch Phương Vy Tour	10/7/2026
5	Công ty TNHH MTV Vận chuyển và Du lịch Thái Loan	10/7/2026
6	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ du lịch Thảo Trang	10/7/2026
7	Công ty cổ phần Thẩm định giá Sen Việt	09/7/2026
8	Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Bảo Tín	09/7/2026
9	Công ty cổ phần Thẩm định giá Minh Phát	09/7/2026

⇒ Như vậy, thời điểm cung cấp thông tin báo giá trùng với thời điểm thẩm định giá, đúng quy định tại chuẩn mực thẩm định giá.

- **Phân tích sự biến động của thị trường từ thời điểm thu thập thông tin đến thời điểm thẩm định giá:** Thời điểm thu thập thông tin báo giá trùng với thời điểm thẩm định giá nên đơn vị tư vấn không cần phân tích nội dung này. Việc phân tích chỉ thực hiện khi hai mốc thời điểm này khác nhau.

Về địa điểm thu thập thông tin:

- Theo quy định tại điểm a và c, khoản 2, điều 6 Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính. Theo đó, địa điểm thu thập thông tin phải gần với địa điểm của tài sản thẩm định giá; Ưu tiên lựa chọn các tài sản so sánh có khoảng cách gần nhất đến tài sản thẩm định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn tỉnh, người thực hiện thẩm định giá cần nêu rõ lý do và hạn chế (nếu có) của việc mở rộng phạm vi thu thập thông tin trong báo cáo thẩm định giá.

Địa điểm gói thầu thẩm định giá tại Tp. Đồng Nai, thông tin thu thập (các báo giá) cũng đều do doanh nghiệp ở tại Tp. Đồng Nai. Do đó, thông tin khảo sát được xem là phù hợp về địa điểm.

⇒ Từ những phân tích trên, Tổ thẩm định giá cho rằng Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của gói thầu cần thẩm định giá là phù hợp với yêu cầu thẩm định giá/chuẩn mực thẩm định giá. Thông tin có mức độ tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích thông tin.

❖ Xem xét đánh giá nội dung thông tin:

- Thông tin tại báo giá có thành phần và nội dung rõ ràng, đầy đủ; Thành phần thông tin không có sai khác so với thông tin khách hàng yêu cầu thẩm định giá.
- Thông tin thu thập có cơ sở để so sánh, kiểm tra.

⇒ Như vậy, nội dung thông tin được đánh giá khá đầy đủ, phù hợp quy định của Chuẩn mực thẩm định giá.

❖ Xem xét, đánh giá mức độ tin cậy của nguồn thông tin

- Đơn vị tư vấn đã phân tích, đánh giá về sự phù hợp của nguồn thông tin, đối tượng cung cấp thông tin, nội dung thông tin, thời điểm thu thập và cách thức thu thập thông tin đối với gói

dịch vụ thẩm định giá. Đơn vị tư vấn đánh giá thông tin thu thập có mức độ tin cậy.

⇒ Từ những phân tích trên, Tổ thẩm định giá cho rằng Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của gói dịch vụ cần thẩm định giá phù hợp với yêu cầu thẩm định giá. Thông tin có mức độ tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích thông tin.

e) *Thông tin từ cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin từ các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm các mức giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định; các đơn giá, định mức chuyên ngành có liên quan đến tài sản thẩm định giá; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những nội dung khác có tác động đến giá trị của tài sản thẩm định giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc quy định (nếu có):*

– Thông tin tại điểm e, khoản 3.2, mục 3, phần B, cho thấy chi phí các hạng mục được thu thập từ văn bản nhà nước có thẩm quyền là phù hợp.

f) *Xem xét, đánh giá nội dung thông tin khác:*

– Căn cứ nội dung trình bày tại điểm f, khoản 3.2, mục 3, phần B, tại thời điểm thẩm định giá Tổ thẩm định không thu thập được thông tin từ nguồn này nên chúng tôi không có cơ sở xem xét, đánh giá.

❖ **Đánh giá chung về nội dung nguồn thông tin thu thập và xem xét, đánh giá thông tin:**
Trong cuộc thẩm định này, Tổ thẩm định giá sử dụng các nguồn thông tin thu thập tại các điểm a, b, c, d, e, f tại khoản 3.2 và xem xét, đánh giá thông tin tại các điểm tương ứng tại khoản 3.3 mục 3, phần B của Báo cáo. Tổ thẩm định cho rằng những thông tin thu thập tại các điểm a, d và e có đủ cơ sở để triển khai các công việc tiếp theo của cuộc thẩm định giá này.

3.4 Cơ sở giá trị thẩm định giá:

– Cơ sở giá trị bao gồm nhưng không giới hạn trong các loại cơ sở giá trị được quy định tại Khoản 1, Điều 4, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (*Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính*).

– Qua thông tin về gói thầu yêu cầu thẩm định giá tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, Mục 3; Thông tin thu thập/cách thức thu thập trình bày tại điểm d của khoản, mục này đồng thời căn cứ mục đích thẩm định giá khách hàng yêu cầu, TTA. lựa chọn cơ sở giá trị thẩm định giá là **Cơ sở giá trị thị trường** theo quy định tại Điều 5, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (*Thông tư số 30/2024/TT-BTC*).

“1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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”.

3.5 Phân tích thông tin thu thập:

– Thẩm định viên tiến hành phân tích thông tin theo hướng dẫn tại Điều 8, Chuẩn mực thẩm định

giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Với cơ sở giá trị thị trường được lựa chọn, Tổ thẩm định đã đưa ra những giả thiết, giả thiết đặc biệt cho cuộc thẩm định giá (xem chi tiết tại Mục 5 của Báo cáo này).

- Theo Chuẩn mực thẩm định giá, thông tin thu thập được phân tích theo các nhóm nội dung sau:
a) Thứ nhất: Phân tích những thông tin cơ bản về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá; mục đích thẩm định giá; thời điểm thẩm định giá; căn cứ pháp lý để thẩm định giá; cơ sở giá trị thẩm định giá.

❖ Phân tích về Tổ chức yêu cầu thẩm định giá:

- Sở Công thương thành phố Đồng Nai là cơ quan chuyên môn, có chức năng tham mưu và thực hiện quản lý nhà nước trong lĩnh vực công thương trên địa bàn.
- Tổ chức yêu cầu thẩm định giá là đơn vị có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng, được ngân sách nhà nước cấp kinh phí hoạt động. Do đó, đơn vị có nghĩa vụ tuân thủ các quy định của pháp luật về các thủ tục hành chính nhà nước khi sử dụng kinh phí hoạt động.
- Đối với hoạt động mua sắm sử dụng vốn ngân sách, theo quy định của pháp luật khách hàng có nhiều cách để xác định giá gói thầu trong đó thuê đơn vị thẩm định giá và sử dụng chứng thư thẩm định giá làm cơ sở lựa chọn giá gói thầu là một trong các cách thức được nhiều cơ quan nhà nước lựa chọn.

❖ Phân tích về Mục đích thẩm định giá:

- Là đối tượng sử dụng vốn ngân sách nhà nước cấp, nghiệp vụ mua sắm chính là hoạt động chi ngân sách; do đó, theo quy định hiện hành đơn vị sử dụng nguồn chi ngân sách phải tuân thủ pháp luật về đấu thầu khi lựa chọn nhà thầu cung cấp hàng hóa/dịch vụ (một trong những ưu điểm của hoạt động đấu thầu nhằm tiếp cận đa dạng nhà cung cấp, chủ đầu tư mua được tài sản chất lượng cao với chi phí cạnh tranh đảm bảo nguyên tắc phù hợp, hiệu quả).
 - Hoạt động đấu thầu sẽ liên quan đến công tác thẩm định giá, duyệt dự toán, duyệt giá gói thầu và tổ chức lựa chọn nhà thầu.
 - Căn cứ khoản 4, Điều 55, Luật giá số 16/2023/QH13, Kết quả thẩm định giá (Chứng thư và báo cáo thẩm định giá) do TTA. tư vấn trình bày, được khách hàng sử dụng làm một trong những cơ sở để xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá của tài sản/dịch vụ. Như vậy, khâu thẩm định giá là bước công việc đầu tiên trong quy trình tư vấn đấu thầu. Từ kết quả thẩm định giá, đơn vị chủ đầu tư thực hiện các công việc tiếp theo của quy trình đấu thầu. Tại những thời điểm phê duyệt giá dự toán, giá gói thầu và kết quả đấu thầu lựa chọn nhà thầu là công việc thuộc thẩm quyền của chủ đầu tư.
 - Mục đích thẩm định giá được khách hàng yêu cầu: Tư vấn xác định giá trị Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá tại một thời điểm, địa điểm, phục vụ cho mục đích: "Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét trình cấp thẩm quyền thẩm định/phê duyệt dự toán trước khi triển khai các bước và tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị cung ứng theo quy định pháp luật".
- ⇒ Như vậy, mục đích thẩm định giá không trái với các quy định của pháp luật liên quan, phù hợp quy định tại Luật giá và Chuẩn mực thẩm định giá.

❖ Phân tích về Thời điểm thẩm định giá:

- Thông thường thời điểm thẩm định giá tài sản thường được thẩm định trong quá khứ hoặc hiện tại (ngoại trừ một số tài sản như công trình xây dựng, dự án đầu tư, ... còn được thẩm định giá giá trị tài sản hình thành trong tương lai). Thời điểm thẩm định giá trong quá khứ gắn với các giao dịch đã diễn ra, còn thẩm định ở thời điểm hiện tại thì các giao dịch chưa hoặc sắp diễn ra.
- Thời điểm thẩm định giá là mốc thời gian cụ thể (ngày, tháng, năm) được dùng để xác định giá trị của tài sản, trong đó các đặc điểm của tài sản và các yếu tố thị trường tại thời điểm đó được

áp dụng để ước tính giá trị.

- Trong tài chính và quản lý tài sản, đây là một trong những yếu tố pháp lý và kỹ thuật quan trọng nhất vì giá trị tài sản luôn biến động liên tục theo thời gian.
- Thời điểm thẩm định giá là yếu tố cốt lõi.
- + Tính biến động của thị trường: Giá trị tài sản phụ thuộc vào cung cầu, lạm phát, chính sách kinh tế và lãi suất tại một thời điểm nhất định.
- + Nguyên tắc thay đổi: Thị trường luôn chuyển động, dẫn đến giá trị tài sản xác định vào ngày hôm nay có thể không còn đúng vào ngày mai.
- + Tình trạng của tài sản: Tài sản có thể bị hao mòn vật lý, lỗi thời về chức năng hoặc thay đổi về pháp lý theo thời gian.
- Ba loại thời điểm thẩm định giá chính
- + Thời điểm hiện tại: Xác định giá trị tài sản ngay tại thời điểm thẩm định phục vụ cho mua bán, thế chấp vay vốn, hoặc liên doanh góp vốn.
- + Thời điểm quá khứ (Hồi tố): Xác định giá trị tài sản tại một mốc thời gian đã qua trong quá khứ phục vụ cho giải quyết tranh chấp tài sản thừa kế, phân chia tài sản khi ly hôn, hoặc tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- + Thời điểm tương lai (Triển vọng): Dự báo giá trị tài sản tại một thời điểm tương lai dựa trên các giả định cụ thể phục vụ cho việc phê duyệt dự án đầu tư hoặc đánh giá hiệu quả tài sản hình thành trong tương lai.
- Quy định pháp lý cần lưu ý tại Việt Nam: Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam quy định thời điểm thẩm định giá là bắt buộc phải ghi rõ trong Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá. Nếu không có mốc thời gian này, chứng thư sẽ không có giá trị pháp lý vì không thể xác định giá trị đó áp dụng cho giai đoạn nào.
- Ngoài ra, thời điểm thẩm định giá trong gói thầu gắn với khoảng thời gian phê duyệt dự toán, giá gói thầu và tổ chức đấu thầu, những công việc diễn ra sau khi có kết quả thẩm định giá.
- Theo yêu cầu của khách hàng, thời điểm thẩm định giá là tháng 07/2026. Như vậy, thời điểm thẩm định giá thuộc thì hiện tại phục vụ cho mục đích thẩm định giá sắp diễn ra trong giới hạn thời gian cho phép được xem là hoàn toàn phù hợp.

❖ Phân tích về căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Pháp lý để thẩm định giá được TTA. trình bày tại Mục A của Báo cáo này.
 - Các văn bản pháp lý trích dẫn trong báo cáo đều do pháp luật Việt Nam ban hành và đang có hiệu lực thi hành, đơn vị tư vấn thẩm định giá khi tác nghiệp thuộc phạm vi đối tượng áp dụng hoặc tham chiếu áp dụng.
- ⇒ Như vậy, pháp lý sử dụng trong cuộc thẩm định giá không trái quy định pháp luật Việt Nam, hoàn toàn phù hợp và tuân thủ quy định.

❖ Phân tích về cơ sở giá trị thị trường để thẩm định giá:

- Việc lựa chọn cơ sở giá trị thị trường đối với gói thầu của cuộc thẩm định giá là phù hợp vì:
- + Dịch vụ thông dụng, phổ biến; Trên thị trường thông tin chào cung cấp công khai.
- + Nguồn thông tin mở;
- + Thông tin khách hàng cung cấp và thông tin thu thập từ thị trường đầy đủ, tin cậy.

b) Thứ hai: Phân tích những thông tin về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá;

❖ Đặc điểm về pháp lý:

- Trên thị trường, dịch vụ làm Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường, in ấn, thuê phương tiện di chuyển/dịch vụ thẩm định giá yêu cầu thẩm định giá được giao dịch bình thường, đây là loại hình dịch vụ tham gia thị trường không bị giới hạn bởi địa giới hành chính; Hoạt động thẩm định giá giới hạn về điều kiện kinh doanh.
- Trong quá trình kinh doanh, các đơn vị cung ứng dịch vụ phải tuân thủ quy định pháp luật liên quan về thương mại, thuế cũng như quy định pháp luật chuyên ngành (nếu có).

❖ Về đặc điểm kinh tế kỹ thuật:

- Thông tin về đặc điểm của dịch vụ yêu cầu thẩm định giá được trình bày cụ thể tại Bảng 1 điểm a khoản 3.2, mục 3 phần B do khách hàng yêu cầu thẩm định giá cung cấp. Ngoài ra, thông tin thu thập từ các chủ thể tham gia thị trường tại điểm d, khoản 3.2, mục 3, phần B của Báo cáo đáp ứng yêu cầu gói thầu.
- Như vậy, đặc điểm dịch vụ được mô tả đầy đủ, chi tiết, nội dung gói thầu yêu cầu tuân thủ quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá.

c) Thứ ba: Phân tích những thông tin về thị trường của tài sản thẩm định giá

- Tình hình thị trường: Tại thời điểm thẩm định giá, cung cầu của gói thầu thẩm định giá cần thẩm định giá là bình thường, ổn định, không bị chi phối bởi các yếu tố bất khả kháng; không có các chính sách của nhà nước tác động vào nguồn cung hoặc nhu cầu.
- Khảo sát thông tin thị trường đối với Hàng hóa/dịch vụ tại Bảng 1, tổ thẩm định giá nhận thấy: Các đơn vị báo giá đều báo giống nhau về: Danh mục Hàng hóa/dịch vụ, đặc điểm và số lượng từng loại Hàng hóa/dịch vụ.
- Đối với giá chào cung ứng Hàng hóa/dịch vụ: Tổ thẩm định thu thập số lượng thông tin theo quy định. Thời điểm thu thập thông tin gần với thời điểm thẩm định giá hơn nữa diễn biến thị trường không có hiện tượng tăng/giảm đột biến nên chúng tôi không điều chỉnh thông tin mức giá cung ứng.
- + Thông tin giá cung ứng là thông tin chưa giao dịch thành công làm cơ sở xác định giá dự toán gói thầu nên khi tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà cung cấp (nếu có) thì mức giá này được xem là mức giá trần (*cao nhất*) của dịch vụ thuê/mua. Trong quá trình đấu thầu, đơn vị tham dự thầu sẽ không chào thầu vượt quá giá trị dự toán gói thầu được duyệt.
- + Doanh nghiệp/công ty cung cấp thông tin/báo giá đều kinh doanh Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá được Tổ thẩm định gọi điện thoại khảo sát. Sản phẩm dịch vụ không có hình thái vật chất, Hàng hóa/dịch vụ thuộc đối tượng mua sắm mới nên đơn vị tư vấn không khảo sát hiện trạng và không có cơ sở lưu trữ hình ảnh.

Việc khảo sát thực tế chỉ phù hợp khi thẩm định giá bất động sản, các tài sản có giá trị/giá trị sử dụng cao đã qua sử dụng hoặc đang được sử dụng, khi đó tài sản hiện vật là có sẵn/có định vị trí và như vậy thẩm định viên/chuyên viên thẩm định giá hành nghề mới có thể xem xét, đánh giá, chụp hình ảnh và lưu giữ trong hồ sơ thẩm định giá. Đối với tài sản mua sắm mới: Đơn vị kinh doanh thương mại thường không có sẵn hoặc dự trữ tài sản chỉ để báo giá còn với nhà sản xuất thì do đặc tính hàng hóa luân luân chuyển, họ cũng không lưu trữ cho mục đích báo giá.

- Nội dung phân tích thông tin về thị trường; Điều chỉnh sự khác biệt giữa Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu cần thẩm định giá và Hàng hóa/dịch vụ làm cơ sở so sánh (*nếu có*); Xác định mức giá chỉ dẫn của các Hàng hóa/dịch vụ so sánh được trình bày bổ sung tại Mục 6.3 của Báo cáo này.

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

❖ Tổng quan thị trường.

- Các hạng mục thẩm định giá thuộc nhóm Hàng hóa/dịch vụ phục vụ tổ chức hội nghị tập huấn,

bao gồm dịch vụ giải khát giữa giờ, in ấn và trang trí hội trường, văn phòng phẩm, dịch vụ đào tạo, in và cấp giấy chứng chỉ, vận chuyển, vé máy bay, lưu trú và các khoản chi theo chế độ, định mức của Nhà nước. Đây là các hàng hóa, dịch vụ phổ biến, được cung cấp rộng rãi trên thị trường với nhiều đơn vị cung cấp có đủ năng lực đáp ứng.

- Hiện nay, thị trường cung cấp Hàng hóa/dịch vụ tổ chức hội nghị, đào tạo, in ấn, văn phòng phẩm, vận tải hành khách phát triển tương đối ổn định, mức độ cạnh tranh cao, nguồn cung dồi dào và đa dạng về chất lượng, quy mô cũng như mức giá. Việc tiếp cận thông tin về giá tương đối thuận lợi thông qua báo giá của các doanh nghiệp, đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc thông tin công khai trên thị trường.
- Đối với các khoản chi như giải khát giữa giờ, thù lao báo cáo viên, chi phí lưu trú và tiền thuê phòng nghỉ của báo cáo viên, mức chi được thực hiện theo chế độ, tiêu chuẩn, định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Do đó, việc xác định giá đối với các khoản mục này chủ yếu căn cứ theo quy định của pháp luật hiện hành thay vì khảo sát giá thị trường.
- Nhìn chung, thị trường của các Hàng hóa/dịch vụ thuộc danh mục thẩm định giá có tính minh bạch tương đối cao, có nhiều nguồn thông tin để đối chiếu, so sánh, tạo điều kiện thuận lợi cho việc xác định giá trị phù hợp với giá thị trường tại thời điểm thẩm định.

❖ *Mức giá giao dịch trên thị trường:*

- Mức giá giao dịch của các hàng hóa, dịch vụ trong danh mục nhìn chung tương đối ổn định và được hình thành trên cơ sở quan hệ cung - cầu của thị trường. Đối với các hạng mục như băng rôn, backdrop, in giấy chứng chỉ, văn phòng phẩm, thuê xe và vé máy bay, mức giá có sự khác biệt giữa các nhà cung cấp do phụ thuộc vào quy cách kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, thương hiệu, thời điểm cung cấp, địa điểm thực hiện và các dịch vụ đi kèm.
- Riêng đối với vé máy bay, giá giao dịch có xu hướng biến động theo thời điểm đặt vé, hạng vé, chính sách bán của hãng hàng không và tình hình khai thác đường bay. Giá thuê xe chịu ảnh hưởng bởi quãng đường di chuyển, loại xe, thời gian thuê và các chi phí vận hành phát sinh. Đối với dịch vụ in ấn, mức giá phụ thuộc vào số lượng in, chất liệu giấy, công nghệ in và yêu cầu gia công sau in.
- Các khoản chi gồm giải khát giữa giờ, báo cáo viên và biên soạn tài liệu, chi phí phòng nghỉ cho báo cáo viên và phụ cấp lưu trú được xác định theo các chế độ, tiêu chuẩn, định mức và mức chi do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, do đó không chịu tác động trực tiếp của biến động giá giao dịch trên thị trường trong phạm vi mức chi được phép áp dụng.
- Nhìn chung, mức giá của các hạng mục trong danh mục có thể được thu thập, đối chiếu từ nhiều nguồn thông tin độc lập, bảo đảm cơ sở để xác định mức giá phù hợp tại thời điểm thẩm định.

❖ *Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định giá:*

- Cung và cầu: Hai yếu tố này tạo ra đặc tính khách quan của giá trị. Tại một thời điểm, các yếu tố khác là cố định, tài sản/dịch vụ được đánh giá cao khi chúng trở nên khan hiếm, nhu cầu và sức mua ngày càng cao, và ngược lại tài sản sẽ được đánh giá thấp khi cung trở nên phong phú, nhu cầu và sức mua ngày càng sụt giảm. Tại thời điểm thẩm định giá, cung – cầu thị trường bình ổn, không có các biến động gây ảnh hưởng lớn, đột ngột đến giá giao dịch của tài sản/dịch vụ.
 - Các chính sách của nhà nước cũng gây tác động đến giá giao dịch của tài sản/dịch vụ.
 - Các yếu tố tự nhiên, bất khả kháng: Thiên tai; dịch bệnh; chiến tranh, ... Các yếu tố này trực tiếp hoặc gián tiếp tác động đến giá trị của tài sản/dịch vụ thẩm định giá.
- ⇒ Trên cơ sở gói dịch vụ yêu cầu thẩm định giá được mô tả chi tiết tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, Mục 3, thông tin thu thập tại điểm d và e khoản 3.2, mục 3 và xem xét, đánh giá thông tin tại các điểm d và e khoản 3.3 mục 3 phần B của Báo cáo này, Tổ thẩm định giá xem xét và tư vấn

mức giá phù hợp.

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

- Giả thiết và giả thiết đặc biệt được quy định tại Điều 10, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá (*Kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính*).

– Cụ thể:

a) Các giả thiết.

TTA. trình bày các giả thiết trên cơ sở nghiên cứu các quy định pháp luật liên quan đảm bảo tính hợp lý và phù hợp với mục đích thẩm định giá.

- *Tình hình thị trường*: Nền kinh tế vận hành theo cơ chế thị trường chắc chắn có sự biến động. Nhà nước sẽ có các công cụ phân tích, kiểm soát, điều tiết thị trường. Thị trường có sự biến động mạnh có thể do các tình huống bất khả kháng, dịch bệnh, chiến tranh,... vì vậy, trong quá trình thẩm định giá, đơn vị tư vấn xem các hình thái thị trường tại thời điểm thẩm định giá đang được vận hành trong điều kiện bình thường. TTA. giả thiết tại thời điểm thẩm định giá thị trường giao dịch của Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá yêu cầu thẩm định là ổn định, không chịu tác động đột ngột của các yếu tố bên ngoài làm ảnh hưởng đến kết quả phân tích, đánh giá giá trị tài sản trong ngắn hạn.
- *Độ tin cậy của nguồn thông tin từ các báo giá thu thập*: Nguồn thông tin về giá được Tổ thẩm định giá thu thập một cách công khai, minh bạch từ các đơn vị kinh doanh thông qua phỏng vấn điện thoại, lập phụ lục phiếu khảo sát cùng điều kiện giao dịch kèm theo. Tuy nhiên, do TTA. không phải là cơ quan quản lý nhà nước về thanh kiểm tra nên chúng tôi không có thẩm quyền xác nhận tình trạng pháp lý, năng lực của các đơn vị kinh doanh này một cách hợp lý, hợp pháp ngoại trừ những thông tin được đăng tải công khai trên Internet. Vì vậy, TTA. giả thiết những thông tin về giá và chính sách cung ứng của đơn vị kinh doanh đưa ra là hoàn toàn trung thực, nhất quán; báo giá được giả định là đủ cơ sở pháp lý và đáng tin cậy.
- *Giới hạn và mức độ phổ biến của thông tin*: Thị trường giao dịch Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá có nhiều thông tin, đặc biệt là những dịch vụ thông dụng, nhiều đối tượng kinh doanh. Mỗi đơn vị kinh doanh đều có chiến lược kinh doanh khác nhau dưới áp lực cạnh tranh bởi quy luật thị trường, những đơn vị kinh doanh trung gian sẽ tính toán chi phí và lợi nhuận định mức để đảm bảo tính cạnh tranh khi tham gia thị trường khiến cho mặt bằng giá giao dịch chung trên thị trường có sự chênh lệch nhất định. Trong phạm vi giới hạn bởi thời gian thực hiện hợp đồng, Tổ thẩm định giá không thể tiếp cận tất cả các đơn vị kinh doanh, vì vậy chúng tôi giả thiết thông tin thu thập được chúng tôi tiếp cận và trình bày trong báo cáo này là những giao dịch phổ biến.
- *Chính sách bán hàng*: Kinh doanh Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá tuân thủ quy luật thị trường, sự cạnh tranh thông qua các hình thức giảm giá, chiết khấu,...tùy thuộc vào chính sách/mục tiêu kinh doanh của mỗi doanh nghiệp nên các hình thức này không làm mất bản chất giá trị Hàng hóa/dịch vụ hơn nữa do mục đích thẩm định giá để làm cơ sở tư vấn trong việc xác định giá trị dự toán gói thầu nên TTA. giả định rằng mọi chế độ khuyến mại, giảm giá hay chiết khấu thanh toán không được xem xét ngoại trừ tại mức giá chào bán.
- *Về việc sử dụng kết quả thẩm định giá trong hoạt động đấu thầu*: Hiện nay hoạt động đấu thầu nhằm lựa chọn nhà thầu (trong trường hợp chủ đầu tư có tham chiếu luật) được căn cứ theo Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/06/2023 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về việc “sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu thầu,...”; Tùy thuộc vào tính chất và quy mô gói thầu Chủ đầu tư chủ động lựa chọn hình thức phù hợp nhằm đạt được mục tiêu mua dịch vụ chất lượng, cạnh tranh về giá. TTA. giả thiết khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá hiểu biết đầy đủ, chuyên sâu pháp luật về đấu thầu khi quyết định phê duyệt dự toán gói thầu và lựa chọn hình thức đấu thầu đảm bảo sự phù hợp.

b) Các giả thiết đặc biệt:

- Giả thiết đặc biệt (nếu có) là giả thiết về tình trạng của tài sản khác với thực tế tại thời điểm thẩm định giá. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá có quyền đưa ra bằng chứng chứng minh những giả thiết đặc biệt này chưa thực sự thuyết phục, trong trường hợp này các bên sẽ bàn bạc để thống nhất. Nếu không có ý kiến thì nội dung giả thiết đặc biệt do TTA. trình bày đã được khách hàng đồng thuận.
- Chúng tôi giả thiết rằng gói thầu thực tế triển khai hoàn toàn giống hệt, không có sai khác so với Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá trình bày tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, mục 3, Phần B của Báo cáo này.

6. Áp dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, TTA. đã thu thập và phân tích thông tin tài sản thẩm định giá tại Mục 3.5, Phần B của Báo cáo này. Theo đó, TTA. đã lựa chọn cơ sở giá trị thị trường cho Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá.
- Chúng tôi áp dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá như sau:

6.1. Áp dụng cách tiếp cận

- Trên cơ sở giá trị thị trường của Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá, TTA. áp dụng **cách tiếp cận từ thị trường** theo hướng dẫn tại Điều 4, Chương I, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường Ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá thông qua việc so sánh Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá với Hàng hóa/dịch vụ làm cơ sở so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường.

6.2. Phương pháp thẩm định giá:

- TTA. căn cứ quy định tại Khoản 4, Điều 3 và Điều 4 của Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- Căn cứ thông tin thu thập, xem xét/đánh giá sự phù hợp của các nguồn thông tin, cơ sở giá trị, phân tích thông tin và cách tiếp cận được áp dụng, TTA. lựa chọn phương pháp thẩm định giá là **“Phương pháp so sánh”** theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cách tiếp cận từ thị trường.
- + Phương pháp so sánh 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 được áp dụng để thẩm định giá tài sản có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường. Một tài sản được coi là có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường khi thu thập được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân khác nhau đã chuyển nhượng hoặc được chào mua hoặc chào bán trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá.
- Nội dung thực hiện: Khảo sát và thu thập thông tin về Hàng hóa/dịch vụ so sánh; Phân tích thông tin; Điều chỉnh sự khác biệt giữa Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá với Hàng hóa/dịch vụ so sánh; Xác định mức giá chỉ dẫn của các Hàng hóa/dịch vụ so sánh; Xác định mức giá của Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá.
- Phương pháp so sánh là phương pháp duy nhất mà TTA. sử dụng cho cuộc thẩm định thẩm

định này, phù hợp và tuân thủ quy định tại Điều 4, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6.3. Khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh, phân tích và điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh:

a) Khảo sát và thu thập thông tin tài sản so sánh:

- Sở Công thương thành phố Đồng Nai nằm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Căn cứ Điểm a, b, và c, Khoản 2, Điều 6, Chương 2, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính; Theo đó: “a) Thông tin thu thập về các tài sản so sánh phải đảm bảo khách quan đúng theo thực tế và phải có sự xem xét, đánh giá để bảo đảm những thông tin đó có thể sử dụng được trước khi đưa vào phân tích, tính toán; ưu tiên lựa chọn các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá; b) Số lượng thông tin thu thập phải bảo đảm ít nhất 03 tài sản so sánh có thời điểm chuyển nhượng hoặc thời điểm chào mua hoặc chào bán diễn ra tại hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng tính từ thời điểm thẩm định giá trở về trước; c) Ưu tiên lựa chọn các tài sản so sánh có khoảng cách gần nhất đến tài sản thẩm định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn tỉnh.”.
- Trên cơ sở thông tin do khách hàng cung cấp tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, mục 3, phần B; TTA. đã thu thập thông tin và trình bày tại các điểm b, c, d, e và f của khoản, mục này. Tổ thẩm định giá đã xem xét, đánh giá thông tin tại khoản 3.3, mục 3, phần B và xác định thông tin khảo sát thu thập tại điểm d khoản, mục này đủ điều kiện làm thông tin so sánh:
- + Thông tin phân tích tại điểm d, khoản 3.3, mục 3, phần B của báo cáo này đủ điều kiện làm thông tin so sánh bởi vì: Thông tin tài sản so sánh đáp ứng yêu cầu theo hướng dẫn tại khoản 2, Điều 6, Chương 2, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024. Cụ thể:
 - Thông tin thu thập đúng với thực tế, tất cả các báo giá của nhà cung cấp đều cùng thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
 - Số lượng thông tin thu thập đảm bảo đầy đủ theo quy định của chuẩn mực thẩm định giá (tối thiểu 03 thông tin).
 - Thông tin chào mua thu thập từ phòng vấn zalo, điện thoại trích dẫn đầy đủ thông tin đơn vị cung cấp dịch vụ: địa chỉ, số điện thoại,...; Thông tin được lập thành phụ lục phiếu khảo sát, thẩm định viên và cán bộ khảo sát phân tích thông tin tại phụ lục và cùng ký tên.
- + Thông tin phân tích tại điểm e, khoản 3.3, mục 3, phần B của báo cáo này là cơ sở xác định công tác phí khác thuộc gói thầu.

b) Phân tích thông tin: Theo quy định tại Điều 7, Chương II, Thông tư số 32/2024/TT-BTC

- Phân tích thông tin nhằm so sánh để rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những lợi thế và điểm bất lợi theo các yếu tố so sánh giữa Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá với Hàng hóa/dịch vụ so sánh.
- Các yếu tố so sánh bao gồm các yếu tố so sánh định tính và các yếu tố so sánh định lượng thể hiện đặc trưng cơ bản của loại tài sản về đặc điểm pháp lý, tình trạng giao dịch, đặc điểm kinh tế kỹ thuật của tài sản và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản.
- Việc phân tích thông tin theo các yếu tố so sánh giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh được thực hiện thông qua hình thức sau:
- + Phân tích định lượng (phân tích theo số lượng): bao gồm phân tích theo cặp, phân tích thống kê, phân tích hồi quy, phân tích chi phí và các phương pháp phân tích tương tự khác để tìm ra mức điều chỉnh là số tiền hoặc tỷ lệ phần trăm (%);

- + Phân tích định tính (*phân tích theo chất lượng*): bao gồm phân tích so sánh tương quan, phân tích xếp hạng và phỏng vấn các bên liên quan.
- Thông tin do khách hàng cung cấp tại Bảng 1 và thông tin khảo sát thị trường từ các chủ thể tham gia thị trường (*tại điểm d, khoản 3.3, mục 3, phần B của báo cáo*) đều giống nhau về đặc điểm Hàng hóa/dịch vụ. Như vậy, các nội dung phân tích theo định tính và định lượng nhằm so sánh để rút ra những điểm tương tự và những điểm khác biệt, những lợi thế và điểm bất lợi theo các yếu tố so sánh giữa Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá với Hàng hóa/dịch vụ so sánh theo hướng dẫn tại chuẩn mực này không có cơ sở thực hiện.

c) Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh: Theo quy định tại Điều 8, Chương II, Thông tư số 32/2024/TT-BTC.

- Thông tin thu thập từ các bảng báo giá: Đối với Hàng hóa/dịch vụ làm cơ sở so sánh từ thông tin báo giá đáp ứng yêu cầu so với Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá tại Bảng 1 do đó, chúng tôi chỉ xem xét yếu tố giá cùng các điều kiện kèm theo báo giá, không có cơ sở điều chỉnh sự khác biệt.
- Ngoài ra, thông tin thu thập tại điểm d, khoản 3.2 và phân tích tại điểm d, khoản 3.3, Mục 3 là mức giá chào cung ứng. Thông thường mức giá chào cung ứng luôn có xu hướng cao hơn so với giá giao dịch thành công tuy nhiên theo nội dung trình bày tại điểm f, khoản 3.2, mục 3, Tổ thẩm định không thu thập được thông tin giao dịch thành công hơn nữa mục đích thẩm định dùng để chủ đầu tư tham khảo lập dự toán gói thầu trước khi trình thẩm định/phê duyệt và tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện (*không mua sắm trực tiếp hoặc làm căn cứ quyết toán thanh toán*) nên chúng tôi không xem xét điều chỉnh thông tin chào giá cung ứng.

6.4. Xác định mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh:

- Căn cứ mục đích thẩm định giá, cơ quan sử dụng kết quả thẩm định giá và tính chất thị trường của thông tin thu thập Tổ thẩm định áp dụng nguyên tắc chọn giá thấp nhất cho Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá.
- Chúng tôi nhận thấy:
- + Đơn vị chủ đầu tư có thể trực tiếp mua Hàng hóa/dịch vụ từ những nhà cung cấp khác nhau song đối với các đơn vị sử dụng vốn ngân sách sẽ phải tuân thủ quy định của Luật đấu thầu khi mua sắm. Như vậy, chỉ có nhà thầu với vai trò là nhà cung cấp thực hiện cung cấp trọn gói thông qua hoạt động đấu thầu.
- + Khảo sát thực tế thị trường cho thấy: Đối với Hàng hóa/dịch vụ làm cơ sở so sánh giống hoặc tương đương với Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu khi giao dịch thị trường, tỷ lệ giảm giá (*nếu có*) chỉ có thể được nhà thầu chủ động cắt giảm khi tham gia dự thầu nên chúng tôi bị hạn chế thông tin. Đối với giá giao dịch thành công (*được xem là mức giá phổ biến*) bằng hoặc thấp hơn báo giá thấp nhất thì chúng tôi không lựa chọn giá theo báo giá của nhà cung cấp mà lựa chọn giá giao dịch thành công làm giá tư vấn; Trường hợp giá giao dịch thành công cao hơn báo giá thấp nhất (*giá giao dịch phổ biến cao hơn giá chào*) thì việc điều chỉnh mức giá theo báo giá cũng là không có cơ sở. Do không có thông tin giao dịch thành công nên thông tin chào bán được xem là thông tin so sánh.
- Qua nội dung phân tích ở trên, để xác định mức giá chỉ dẫn của Hàng hóa/dịch vụ so sánh Tổ thẩm định sẽ sử dụng thông tin thu thập tại Bảng 2 và Bảng 3 điểm d khoản 3.2, mục 3, phần B. Ngoài ra, căn cứ điểm g, điều 8, Chương II Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC, Tổ thẩm định giá thực hiện xác định mức giá chỉ dẫn theo nguyên tắc sau:
- + Mức giá chỉ dẫn của Hàng hóa/dịch vụ so sánh là cơ sở để ước tính mức giá của Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá tại Bảng 1.
- + Nguyên tắc khống chế: Bảo đảm chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

- Căn cứ giá chào bán do các đơn vị cung cấp Tổ thẩm định giá tổng hợp mức giá như sau:
(xem trang tiếp theo)

➤ Đối với các hạng mục băng rôn, backdrop, in giấy chứng chỉ, văn phòng phẩm:

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số lượng	TSSS từ các thông tin báo giá (đồng)					Mức giá chỉ dẫn bình quân (đồng)
				Lâm Ngộ Phát	MĐCL	Trịnh Gia Khang	MĐCL	Tín Sinh Phát	
1	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m x 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m x 8m)	Bộ	1	8.070.000	1%	8.150.000	1%	7.868.000	-2%
2	Văn phòng phẩm (bìa lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	20.000	-12%	25.000	11%	22.000	-2%
3	In và cấp giấy chứng chỉ	Giấy x Người	80	7.000	2%	7.000	2%	6.500	-5%
4	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về)	Chuyến	2	1.200.000	-3%	1.200.000	-3%	1.300.000	5%
				Phương Vy Tour	MĐCL	Thái Loan	MĐCL	Thảo Trang	MĐCL

– Từ bảng phân tích trên cho thấy mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn đều đáp ứng nguyên tắc không tác không chế không quá 15%.

➤ Đối với dịch vụ thẩm định giá:

Stt	Nội dung	Đvt	Đơn vị cung cấp thông tin dịch vụ (đồng)			Mức giá chỉ dẫn BQ (đồng)
			Bảo Tín	Sen Việt	Minh Phát	
	Phí thẩm định giá Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương	Gói	4.320.000	3.240.000	4.320.000	3.960.000
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		9%	-18%	9%	

– Từ bảng phân tích trên cho thấy mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của Sen Việt vượt quá nguyên tắc không chế 15%. Tuy nhiên, đây là tỷ lệ xuất phát từ yếu tố giảm giá so với mức giá chỉ dẫn. Do khách hàng là đơn vị sử dụng vốn ngân sách nhà nước nên chúng tôi không loại báo giá này mà xem đó là mức giá tư vấn (mua hàng hóa/dịch vụ giống nhau, giá thấp hơn được xem là hiệu quả).

❖ Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá:

– Trên cơ sở mức giá chỉ dẫn của các dịch vụ thuê phương tiện so sánh kết hợp với việc phân tích chất lượng thông tin của gói so sánh (về nguồn

thông tin tại điểm a và d mục 3.2, về mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin tại điểm d mục 3.3; phân tích thông tin thị trường tại mục 4 và mục 6.3) đồng thời để đảm bảo tính phù hợp, hiệu quả, tiết kiệm kinh phí cho chủ đầu tư, Tổ thẩm định giá tư vấn mức giá dựa theo mức giá thấp nhất trong tất cả các thông tin gói thầu so sánh thu thập kèm điều kiện thương mại tốt nhất trong các thông tin báo giá chào bán.

- Từ phân tích trên, tổ thẩm định tổng hợp mức giá tư vấn như sau:

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số lượng	Đơn vị cung cấp thông tin dịch vụ (đồng)			Mức giá lựa chọn (đồng)
				Lâm Ngõ Phát	Trình Gia Khang	Tín Sinh Phát	
1	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m × 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m × 8m)	Bộ	1	8.070.000	8.150.000	7.868.000	7.868.000
2	Văn phòng phẩm (bia lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	20.000	25.000	22.000	20.000
3	In và cấp giấy chứng chỉ	Giấy x Người	80	7.000	7.000	6.500	6.500
				Phương Vy Tour	Thái Loan	Thảo Trang	
4	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về)	Chuyến	2	1.200.000	1.200.000	1.300.000	1.200.000
5	Chi phí thẩm định giá	Gói	1	Bảo Tín 4.320.000	Sen Việt 3.240.000	Minh Phát 4.320.000	3.240.000

▪ Các điều kiện kèm theo mức giá lựa chọn:

Stt	Các điều kiện kèm theo		Nội dung chi tiết
1	Chi phí vận chuyển, lắp đặt		Đã bao gồm
2	Loại xe		04 chỗ
3	Chi phí tài xế, chi phí chờ, cước cầu đường, xăng xe, các chi phí khác phục vụ cho phương tiện, bến bãi, ...		Đã bao gồm
4	Thuế GTGT 8%		Đã bao gồm
5	Hiệu lực báo giá		Đã bao gồm

– Nguồn thông tin thu thập được Tổ thẩm định giá thực hiện chủ yếu từ Báo giá của nhà cung cấp đối với Hàng hóa/dịch vụ giống hệt tại Bảng 1. Các thông tin kèm theo giá chào cung ứng đều có sự tương đồng về điều khoản giao dịch như đã trình bày.

❖ **Về báo giá của đơn vị có khả năng cung cấp:**

- Trên cơ sở danh mục Hàng hóa/dịch vụ do khách hàng cung cấp tại Bảng 1 điểm a, khoản 3.2, Tổ thẩm định khảo sát thị trường yêu cầu nhà cung cấp chào giá để đảm bảo Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá và thông tin thu thập có sự tương đồng, giống nhau về nội dung gói thầu yêu cầu.
- Thông thường, đối với chi phí mua sắm sử dụng bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước thì gói thầu phải thông qua hoạt động đấu thầu để lựa chọn nhà thầu. Các đơn vị tham gia dự thầu đều phải tính toán giá vốn, chi phí quản lý điều hành doanh nghiệp, chi phí kinh doanh, dự phòng rủi ro và đảm bảo tỷ suất sinh lời nhất định nên chắc chắn giá chào thầu sẽ được điều chỉnh đảm bảo nguyên tắc hiệu quả trong kinh doanh.
- Nguyên tắc lựa chọn mức giá thẩm định theo chào bán: Mức giá chào bán thấp nhất kèm theo điều kiện bán hàng tốt nhất.

❖ **Nhận xét tổng hợp kết quả từ mức giá tư vấn**

- Kết quả khảo sát giá: Giá chào cung ứng Hàng hóa/dịch vụ (giao dịch chưa thành công) thường cao hơn giá phổ biến trên thị trường (giá giao dịch thành công được xem là giá phổ biến). Đối với giá giao dịch thành công (được xem là mức giá phổ biến) bằng hoặc thấp hơn giá tại báo giá thấp nhất thì chúng tôi không điều chỉnh giá theo kết quả khảo sát từ báo giá; Trường hợp giá giao dịch thành công cao hơn báo giá thấp nhất (giá giao dịch phổ biến cao hơn giá chào) thì việc điều chỉnh mức giá theo báo giá không có cơ sở thuyết phục. Do không có thông tin giao dịch thành công đối với Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá nên mức giá chào cung ứng tại báo giá được xem là phù hợp khi sử dụng làm mức giá so sánh.
- Từ những phân tích trên, để đảm bảo tính phù hợp, hiệu quả, tiết kiệm kinh phí cho chủ đầu tư, Tổ thẩm định giá tư vấn mức giá dựa theo mức giá thấp nhất trong các báo giá và kèm điều kiện cung ứng dịch vụ tốt nhất.

7. Giá trị tài sản thẩm định:

- Căn cứ nội dung trình bày tại mục 6, Tổ thẩm định giá tổng hợp kết quả thẩm định giá như sau:

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Giải khát giữa giờ	1 buổi (nửa ngày)/người	320	50.000	16.000.000
2	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m × 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m × 8m)	Bộ	1	7.868.000	7.868.000
3	Văn phòng phẩm (bìa lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	20.000	1.600.000
4	Chi phí dịch vụ đào tạo (hợp đồng trọn gói – bao gồm chi phí: đi lại, ăn, nghỉ, giảng dạy của giáo viên, biên soạn tài liệu)				
a	Báo cáo viên và biên soạn tài liệu (2 người)	Người/ buổi (4 tiết)	4	2.000.000	8.000.000

Stt	Nội dung danh mục	Đvt	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
b	In và cấp giấy chứng chỉ	Giấy x Người	80	6.500	520.000
c	Vé máy bay khứ hồi hãng Vietnamairlines (2 người)	Vé khứ hồi	2	7.000.000	14.000.000
d	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai (địa điểm tổ chức hoạt động hội nghị tập huấn, khách sạn) - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về)	Chuyến	2	1.200.000	2.400.000
đ	Chi phí phòng nghỉ cho báo cáo viên (02 người × 02 ngày)	Phòng/người	4	1.400.000	5.600.000
e	Phụ cấp lưu trú	Người x Ngày	4	300.000	1.200.000
5	Chi phí thẩm định giá	Gói	1	3.240.000	3.240.000
	Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)				60.428.000

(Bảng chữ: Sáu mươi triệu, bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng).

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị cho Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu có nội dung yêu cầu được mô tả tại Bảng 1, Điểm a, Khoản 3.2, Mục 3, Phần B của Báo cáo này theo yêu cầu của Sở Công thương thành phố Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Mức giá thẩm định trên là mức giá tư vấn đối với Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá đã bao gồm thuế GTGT 8%; chi phí vận chuyển, lắp đặt cho hạng mục băng rôn; đã bao gồm chi phí các loại phí tài xế, cước cầu đường, xăng xe, bến bãi, các chi phí khác phục vụ cho phương tiện. Mức giá trên là mức giá trần (tối đa) làm cơ sở tư vấn cho đơn vị thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Thời hạn hiệu lực của báo cáo thẩm định giá:

Được xác định theo thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá.

Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá được quy định tại Điều 7, Chương III, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá (kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính). Theo đó:

- Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của Báo cáo thẩm định giá: Được xác định theo thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá (là ngày, tháng, năm phát hành chứng thư thẩm định giá thể hiện tại trang 01 của Chứng thư và trang 01 của Báo cáo này).
- Thời gian có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá được xác định trên cơ sở dịch vụ thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến dịch vụ thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát hành chứng thư thẩm định giá. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý khách hàng và các bên liên quan sử dụng chứng thư trong khoảng thời gian có hiệu lực của thông tin và tuân thủ quy định tại điểm b, khoản 2, điều 6, Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, được ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC. Sau thời gian này, khi sử dụng chứng thư cho mục đích đã nêu các bên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về pháp lý, thị trường đối với loại hình dịch vụ yêu cầu thẩm định giá trình bày tại Bảng 1, điểm a khoản 3.2, mục 3 phần B của Báo cáo này.

(xem trang tiếp theo)

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá:

- Thông tin Hàng hóa/dịch vụ làm cơ sở so sánh được đơn vị tư vấn thu thập cho thấy đối tượng tham gia thị trường cung cấp là những đơn vị trong nước thực hiện báo giá. Trong điều kiện giới hạn bởi phạm vi công việc và thời gian thực hiện hợp đồng, TTA. chưa thể tiếp cận đầy đủ, đa dạng các nguồn thông tin do đó thông tin thu thập vẫn có những hạn chế.
- Quá trình thu thập thông tin thị trường Tổ thẩm định nhận được đầy đủ thông tin giá chào cung ứng (*thông qua phụ lục phiếu khảo sát*) theo quy định của Chuẩn mực thẩm định giá từ các doanh nghiệp trên địa bàn. Việc thu thập là khách quan, trung thực tuy nhiên không thể tránh khỏi hạn chế từ chính những thông tin khảo sát/thu thập bởi có nhiều nguồn thông tin khác nhau mà tại thời điểm thẩm định chúng tôi chỉ tiếp cận được những nguồn thông tin này.
- Theo các đơn vị cung cấp thông tin, họ là những pháp nhân đăng ký và hoạt động độc lập, không cùng hệ thống công ty hoặc sở hữu chéo. Tuy nhiên, trên thực tế đơn vị tư vấn không có công cụ/chức năng kiểm tra tính xác thực do đó, thông tin từ những đối tượng này vẫn tồn tại một số hạn chế nhất định.
- Kết quả thẩm định giá được xác nhận trên cơ sở giá chào cung ứng gói thầu, mức giá này chưa giao dịch thành công, đây là điểm hạn chế của kết quả thẩm định giá. Vì vậy để nâng cao hiệu quả trong việc sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, trong quá trình lập/phê duyệt dự toán gói thầu Chủ đầu tư có trách nhiệm cân nhắc để đảm bảo mức giá phù hợp.
- Kết quả thẩm định giá phản ánh giá trị tài sản tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, giả thiết đặc biệt, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo này.
- Căn cứ thông tin thu thập, kết quả tư vấn phần thuê phương tiện di chuyển tương ứng với thời gian thuê 02 ngày (01 ngày = 1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về), kết quả này không đại diện cho thời gian thuê nhiều ngày với một cung đường, loại phương tiện. Khi Khách hàng sử dụng chứng thư cho mục đích đã nêu với thời gian thuê khác 02 ngày thì cần phải xem xét cụ thể các yếu tố ảnh hưởng có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá, trong trường hợp này quyết định của khách hàng không thuộc phạm vi trách nhiệm của đơn vị tư vấn.
- Kết quả thẩm định giá do đơn vị tư vấn trình bày có tính chất pháp lý theo quy định tại điểm 4, Điều 55, Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại Điểm c, Mục 2, Phần B của Báo cáo này, Thẩm định viên loại trừ mọi trách nhiệm pháp lý và bồi thường thiệt hại nếu kết quả thẩm định giá này bị Khách hàng hoặc bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng sai mục đích nêu trên, hoặc sử dụng để mua sắm trực tiếp hay thanh toán/quyết toán mà chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty thẩm định giá. Khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá được xem là khách hàng đã thống nhất và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, hợp pháp của danh mục Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá cũng như toàn bộ nội dung trình bày tại Báo cáo và Chứng thư phát hành.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến gói thầu mua Hàng hóa/dịch vụ yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Các quyết định phê duyệt giá trị dự toán/giá trị gói thầu, triển khai công tác đấu thầu, xác định Hàng hóa/dịch vụ tương tự khi nhà thầu tham dự cuộc đấu thầu và phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu là công việc thuộc thẩm quyền của đơn vị chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đấu thầu (nếu có). Đơn vị tư vấn thẩm định giá không chịu trách nhiệm liên đới đối với những nội dung này ngoại trừ những nội dung liên quan đến quy trình thẩm định giá theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hiện hành.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Hàng hóa/dịch vụ thuộc gói thầu tại Bảng 1 đang trong quá trình triển khai các thủ tục lựa chọn đơn vị cung cấp/thực hiện. Kết quả thẩm định giá dựa trên các thông tin mô tả đặc điểm Hàng hóa/dịch vụ thẩm định giá và thông tin khảo sát giá giao dịch thị trường đối với Hàng hóa/dịch vụ giống hệt hoặc tương tự.

- Thời điểm có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá là ngày, tháng, năm ban hành chứng thư thẩm định giá.
- Các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định chậm nhất sau 10 ngày kể từ ngày chứng thư hết hiệu lực. Sau khoảng thời gian này nếu các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.

10. Chữ ký trên báo cáo thẩm định giá

- Người lập báo cáo: Là thành viên/trợ lý thẩm định viên được phân công vai trò, trách nhiệm trong Kế hoạch thẩm định giá/Quyết định thành lập tổ thẩm định giá.
- Thẩm định viên về giá: Là người được giao chịu trách nhiệm thực hiện cuộc thẩm định giá
- Người đại diện Công ty theo pháp luật: Giám đốc công ty

11. Những vấn đề cần lưu ý

- Căn cứ quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC; Theo đó, trước khi phát hành, các nội dung quy định tại điểm a và b, khoản 6, Điều 3, Chương II Thông tư số 30/2024/TT-BTC đã được Tổ thẩm định giá thông báo, trao đổi và thống nhất với khách hàng yêu cầu thẩm định giá.
- Báo cáo thẩm định giá được lập theo nội dung hướng dẫn tại Chương II, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.
- Báo cáo thẩm định giá là một phần không tách rời đối với Chứng thư thẩm định giá phát hành.

12. Các phụ lục kèm theo:

- Phụ lục phiếu khảo sát thu thập thông tin chào cung ứng dịch vụ.
- Các hồ sơ, tài liệu khác liên quan (nếu có).
- Báo cáo này được phát hành 04 bản Tiếng Việt; Cấp cho khách hàng 03 bản, lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín 01 bản; tất cả các bản đều có giá trị như nhau và là một bộ phận không thể thiếu đọc cùng Chứng thư thẩm định giá.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật và không có giá trị.

Người lập báo cáo



Trần Thị Ngọc Thảo

Thẩm định viên



Nguyễn Thái An
Thẻ TDV về giá: XIII18.1901

CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN



Nguyễn Ngọc Bích
Thẻ TDV về giá: IX14.1055



Đồng Nai, ngày 13 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở danh mục tài sản, đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp kèm theo công văn yêu cầu thẩm định giá (có ký tên, đóng dấu xác nhận), Tổ Thẩm định giá - Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường đối với tài sản so sánh.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

- Hình thức: Khảo sát qua điện thoại.
- Số điện thoại: 0977 206070

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

- Ngày 13/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát tài sản so sánh.

- Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

- Tên đơn vị: Công ty TNHH Lâm Ngộ Phát
- Địa chỉ: 18/80 , tổ 14, khu phố 4A, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.
- Số điện thoại liên hệ: 0977 206070
- MST: 3603798507.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

- Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin tài sản so sánh thông qua nghiệp vụ khảo sát thu thập thông tin tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m × 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m × 8m) - Backdrop Hiflex 6m × 3m (18 m ²) - Băng rôn 0,8m × 8m (12,8 m ²) - Tổng số lượng in khoảng 43,6 m ²	Bộ	1	8.070.000	8.070.000

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
	- Bao gồm thiết kế, in ấn, khung sắt căng backdrop, gia công, vận chuyển, lắp đặt và tháo dỡ				
2	Văn phòng phẩm (bìa lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	20.000	1.600.000
3	In và cấp giấy chứng chỉ - Khổ giấy: A4 (210mm × 297mm) - Chất liệu giấy: Bristol định lượng 200–250 g/m ² - In màu 01 mặt (04 màu), công nghệ in kỹ thuật số, chất lượng rõ nét - Bao gồm: Cắt thành phẩm, đóng gói	Giấy	80	7.000	560.000
	Tổng cộng				10.230.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Giá trên đã bao gồm thuế GTGT 8%.
- Bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt.
- Hiệu lực: 60 ngày kể từ ngày báo giá.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An
Thẻ TDV số: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 13 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở danh mục tài sản, đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp kèm theo công văn yêu cầu thẩm định giá (có ký tên, đóng dấu xác nhận), Tổ Thẩm định giá - Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường đối với tài sản so sánh.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

- Hình thức: Khảo sát qua điện thoại.
- Số điện thoại: 0911 040707

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

- Ngày 13/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát tài sản so sánh.

- Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

- Tên đơn vị: Công ty TNHH Tín Sinh Phát
- Địa chỉ: Số 57/3, tổ 8C, khu phố 3, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.
- Số điện thoại liên hệ: 0911 040707
- MST: 3603323126.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

- Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin tài sản so sánh thông qua nghiệp vụ khảo sát thu thập thông tin tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m × 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m × 8m) - Backdrop Hiflex 6m × 3m (18 m ²) - Băng rôn 0,8m × 8m (12,8 m ²) - Tổng số lượng in khoảng 43,6 m ²	Bộ	1	8.150.000	8.150.000

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
	- Bao gồm thiết kế, in ấn, khung sắt căng backdrop, gia công, vận chuyển, lắp đặt và tháo dỡ				
2	Văn phòng phẩm (bia lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	22.000	1.760.000
3	In và cấp giấy chứng chỉ - Khổ giấy: A4 (210mm × 297mm) - Chất liệu giấy: Bristol định lượng 200–250 g/m ² - In màu 01 mặt (04 màu), công nghệ in kỹ thuật số, chất lượng rõ nét - Bao gồm: Cắt thành phẩm, đóng gói	Giấy	80	7.000	560.000
	Tổng cộng				10.148.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Giá trên đã bao gồm thuế GTGT 8%.
- Bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt.
- Hiệu lực: 30 ngày kể từ ngày báo giá.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có.

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An
Thẻ TĐV số: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 13 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở danh mục tài sản, đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp kèm theo công văn yêu cầu thẩm định giá (có ký tên, đóng dấu xác nhận), Tổ Thẩm định giá - Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường đối với tài sản so sánh.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

- Hình thức: Khảo sát qua điện thoại.
- Số điện thoại: 0938 099789

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

- Ngày 13/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát tài sản so sánh.

- Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

- Tên đơn vị: Công ty TNHH Trịnh Gia Khang
- Địa chỉ: 77A/4, khu phố 7, phường Long Bình, Tp. Đồng Nai.
- Số điện thoại liên hệ: 0938 099789
- MST: 3603071856.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

- Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin tài sản so sánh thông qua nghiệp vụ khảo sát thu thập thông tin tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
1	Băng rôn, backdrop hội nghị, trang trí hội trường (01 backdrop 6m × 3m in hiflex + 02 băng rôn 0,8m × 8m) - Backdrop Hiflex 6m × 3m (18 m ²) - Băng rôn 0,8m × 8m (12,8 m ²) - Tổng số lượng in khoảng 43,6 m ²	Bộ	1	8.150.000	8.150.000

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (đồng)
	- Bao gồm thiết kế, in ấn, khung sắt căng backdrop, gia công, vận chuyển, lắp đặt và tháo dỡ				
2	Văn phòng phẩm (bìa lá, bút bi, notepad A5, túi hồ sơ PP, name-tag, dây đeo, nhãn dán)	Bộ	80	25.000	2.000.000
3	In và cấp giấy chứng chỉ - Khổ giấy: A4 (210mm × 297mm) - Chất liệu giấy: Bristol định lượng 200–250 g/m ² - In màu 01 mặt (04 màu), công nghệ in kỹ thuật số, chất lượng rõ nét - Bao gồm: Cắt thành phẩm, đóng gói	Giấy	80	7.000	560.000
	Tổng cộng				10.710.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Giá trên đã bao gồm thuế GTGT 8%.
- Bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt.
- Hiệu lực: 60 ngày kể từ ngày báo giá.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có.

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An
Thẻ TDV số: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương của Sở Công thương. Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường phí dịch vụ tư vấn thẩm định giá.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

– Hình thức: Gọi điện phỏng vấn.

2) Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát mức phí thẩm định giá.

– Ngày 09/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát mức phí thẩm định giá.

– Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

▪ **Thông tin 1:** Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Bảo Tín

– Số điện thoại: 0901 204666; Mã số thuế: 3604096772

– Địa chỉ: Số 10A/1, tổ 17, khu phố Phi Trường, phường Trần Biên, Tp. Đồng Nai.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

– Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin bảng chào giá dịch vụ tư vấn thẩm định giá tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Phí thẩm định giá Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương của Sở Công thương	Gói	01	4.000.000	4.000.000
	Cộng				4.000.000
	Thuế GTGT 8%				320.000
	Tổng cộng				4.320.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Mức giá trên đã bao gồm thuế GTGT.

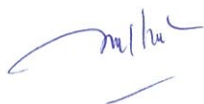
7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An

Thẻ TDV về giá: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương của Sở Công thương. Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường phí dịch vụ tư vấn thẩm định giá.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

– Hình thức: Gọi điện phỏng vấn.

2) Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát mức phí thẩm định giá.

– Ngày 09/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát mức phí thẩm định giá.

– Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

▪ **Thông tin 1:** Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát

– Số điện thoại: 0251 3826969; Mã số thuế: 3603563199.

– Địa chỉ: B14 Phan Chu Trinh, khu phố Hoa Lư, phường Trần Biên, Tp. Đồng Nai.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

– Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin bảng chào giá dịch vụ tư vấn thẩm định giá tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Phí thẩm định giá Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương của Sở Công thương	Gói	01	4.000.000	4.000.000
	Cộng				4.000.000
	Thuế GTGT 8%				320.000
	Tổng cộng				4.320.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Mức giá trên đã bao gồm thuế GTGT.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An

Thẻ TDV về giá: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 09 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương của Sở Công thương. Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường phí dịch vụ tư vấn thẩm định giá.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

– Hình thức: Gọi điện phỏng vấn.

2) Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát mức phí thẩm định giá.

– Ngày 09/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát mức phí thẩm định giá.

– Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

▪ **Thông tin 1:** Công ty Cổ phần Thẩm định giá Sen Việt.

– Số điện thoại: 0251 3918070; Mã số thuế: 3603872856.

– Địa chỉ: 1026/3, đường Nguyễn Ái Quốc, khu phố 1, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

– Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin bảng chào giá dịch vụ tư vấn thẩm định giá tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Phí thẩm định giá Gói thầu Chi phí thực hiện hội nghị tập huấn nâng cao toàn diện năng lực số và tư duy đổi mới sáng tạo cho ngành công thương của Sở Công thương	Gói	01	3.000.000	3.000.000
	Cộng				3.000.000
	Thuế GTGT 8%				240.000
	Tổng cộng				3.240.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Mức giá trên đã bao gồm thuế GTGT.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An

Thẻ TDV về giá: XIII18.1901

Đồng Nai, ngày 10 tháng 7 năm 2026



PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở danh mục tài sản, đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp kèm theo công văn yêu cầu thẩm định giá (có ký tên, đóng dấu xác nhận), Tổ Thẩm định giá - Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường đối với tài sản so sánh.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

- Hình thức: Khảo sát qua điện thoại.
- Số điện thoại: 0918 692398

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

- Ngày 10/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát tài sản so sánh.

- Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

- Tên đơn vị: Công ty TNHH MTV Du lịch Phương Vy Tour
- Địa chỉ: Số 159B/1 Đỗ Văn Thi, khu phố Nhất Hòa, phường Trảng Biên, Tp. Đồng Nai.
- Số điện thoại liên hệ: 0918 692398
- MST: 3603551556.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

- Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin tài sản so sánh thông qua nghiệp vụ khảo sát thu thập thông tin tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai (địa điểm tổ chức hoạt động hội nghị tập huấn, khách sạn) - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về) - Xe 04 chỗ đời mới, chất lượng tốt, máy lạnh,	Chuyến	02	1.200.000	2.400.000

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
	vệ sinh sạch sẽ. - Khoảng cách di chuyển tối đa: 100km/chuyến - Giá thuê bao gồm: bảo hiểm hành khách, lệ phí cầu đường, gửi xe, lương lái xe, chi phí vận hành xe, nhiên liệu,...				
	Tổng cộng				2.400.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Giá trên đã bao gồm thuế GTGT 8%.
- Bao gồm chi phí tài xế, cước cầu đường, xăng xe, bến bãi, các chi phí khác phục vụ cho phương tiện.
- Hiệu lực: 30 ngày kể từ ngày báo giá.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có.

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An
Thẻ TDV số: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 10 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở danh mục tài sản, đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp kèm theo công văn yêu cầu thẩm định giá (có ký tên, đóng dấu xác nhận), Tổ Thẩm định giá - Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường đối với tài sản so sánh.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

- Hình thức: Khảo sát qua điện thoại.
- Số điện thoại: 0948 425485

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

- Ngày 07/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát tài sản so sánh.

- Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

- Tên đơn vị: Công ty TNHH MTV Vận chuyển và Du lịch Thái Loan.
- Địa chỉ: 134/13/6/3 đường hẻm đường Hà Huy Giáp, khu phố Quyết Thắng, phường Trần Biên, Tp. Đồng Nai.
- Số điện thoại liên hệ: 0948 425485.
- MST: 3600699071.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

- Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin tài sản so sánh thông qua nghiệp vụ khảo sát thu thập thông tin tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai (địa điểm tổ chức hoạt động hội nghị tập huấn, khách sạn) - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh	Chuyến	02	1.200.000	2.400.000

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
	và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về) - Xe 04 chỗ đời mới, chất lượng tốt, máy lạnh, vệ sinh sạch sẽ. - Khoảng cách di chuyển tối đa: 100km/chuyến - Giá thuê bao gồm: bảo hiểm hành khách, lệ phí cầu đường, gửi xe, lương lái xe, chi phí vận hành xe, nhiên liệu,...				
	Tổng cộng				2.400.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Giá trên đã bao gồm thuế GTGT 8%.
- Bao gồm chi phí tài xế, cước cầu đường, xăng xe, bến bãi, các chi phí khác phục vụ cho phương tiện.
- Hiệu lực: 30 ngày kể từ ngày báo giá.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có.

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An
Thẻ TĐV số: XIII18.1901



Đồng Nai, ngày 13 tháng 7 năm 2026

PHỤ LỤC
PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

(Theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 6, Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá, Ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

Trên cơ sở danh mục tài sản, đặc điểm pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp kèm theo công văn yêu cầu thẩm định giá (có ký tên, đóng dấu xác nhận), Tổ Thẩm định giá - Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín tiến hành khảo sát thu thập thông tin thị trường đối với tài sản so sánh.

Nội dung khảo sát và thông tin thu thập:

1) Hình thức khảo sát, thu thập thông tin:

- Hình thức: Khảo sát qua điện thoại.
- Số điện thoại: 0933 001101

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

- Ngày 10/7/2026.

3) Địa điểm khảo sát tài sản so sánh.

- Thị trường chung: Thị trường trong nước.

4) Thông tin đơn vị được khảo sát

- Tên đơn vị: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ du lịch Thảo Trang.
- Địa chỉ: Số 124/10/8, đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, Tp. Đồng Nai.
- Số điện thoại liên hệ: 0933 001101.
- MST: 3603647201.

5) Thông tin về tài sản so sánh thu thập qua khảo sát

- Tổ thẩm định giá tổng hợp thông tin tài sản so sánh thông qua nghiệp vụ khảo sát thu thập thông tin tại bảng dưới đây:

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
1	Thuê xe đưa đón báo cáo viên đi lại Phường Trảng Biên, thành phố Đồng Nai (địa điểm tổ chức hoạt động hội nghị tập huấn, khách sạn) - Sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh	Chuyến	02	1.300.000	2.600.000

TT	Danh mục tài sản	Đơn vị	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền
	và ngược lại (1 chuyến = 1 lượt đi + 1 lượt về) - Xe 04 chỗ đời mới, chất lượng tốt, máy lạnh, vệ sinh sạch sẽ. - Khoảng cách di chuyển tối đa: 100km/chuyến - Giá thuê bao gồm: bảo hiểm hành khách, lệ phí cầu đường, gửi xe, lương lái xe, chi phí vận hành xe, nhiên liệu,...				
	Tổng cộng				2.600.000

6) Các Điều kiện kèm theo thông tin khảo sát

- Giá trên đã bao gồm thuế GTGT 8%.
- Bao gồm chi phí tài xế, cước cầu đường, xăng xe, bến bãi, các chi phí khác phục vụ cho phương tiện.
- Hiệu lực: 30 ngày kể từ ngày báo giá.

7) Một số thông tin khác (nếu có)

- Không có.

Nội dung thông tin khảo sát thu thập trình bày tại phiếu khảo sát thực hiện theo quy định trên cơ sở tổng hợp các nội dung hướng dẫn của Luật giá số 16/2023/QH15 và các thông tư hướng dẫn thi hành có liên quan

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ



Trần Thị Ngọc Thảo



Nguyễn Thái An
Thẻ TDV số: XIII18.1901