

Số: 128/2025/957/CT-TTA.TĐG

Đồng Nai, ngày 03 tháng 11 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Giấy yêu cầu thẩm định giá số 2750/SKHCN-KHTC ngày 21/10/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định giá dự toán kinh phí: Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng (kèm theo danh mục, nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu về tài sản cần thẩm định giá);

Căn cứ vào Hợp đồng thẩm định giá số 052410/2025/HĐ-TTA.TĐG ngày 24/10/2025 giữa Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín và Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định giá dự toán kinh phí: Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng.

Căn cứ thông tin trên thị trường trong nước liên quan đến dịch vụ thuê cần thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá số 128/2025/957/BC-TTA.TĐG ngày 03/11/2025 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 Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai.
- ❖ Địa chỉ : – Địa chỉ: Số 1597 đường Phạm Văn Thuận, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
- ❖ Điện thoại : – 02513822297
- ❖ Người đứng đầu/đại diện theo pháp luật : – Họ và tên: Ông: Phạm Văn Trinh;
– 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 Trần 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/ủy quyền của công ty : – Ông: Nguyễn Thái An Chức vụ: Phó Giám đốc
– Số thẻ thẩm định viên: XIII18.1901

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) thuộc Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng.
- 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 10/2025.

5. **Mục đích thẩm định giá:** Tư vấn xác định giá trị của dịch vụ tại một thời điểm, địa điểm, phục vụ cho mục đích: "Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá dịch vụ thuộc dự toán gói thầu trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện".

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 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính).
- Căn cứ Thông tin về dịch vụ thuê cần thẩm định giá do khách hàng cung cấp, thông tin thu thập trình bày tại điểm a, c, d, e và f khoản 3.2 và xem xét, đánh giá thông tin tại khoản 3.3, Mục 3 phần B của Báo cáo kèm theo, TTA. chọn Cơ sở giá trị trường cho dịch vụ cần 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 thị trường cho dịch vụ cần 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 như sau: 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).
- Phương pháp so sánh là phương pháp duy nhất mà TTA. sử dụng trong cuộc thẩm định thẩm định giá dịch vụ thuê giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs này, phù hợp và tuân thủ quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam hiện hành.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá.

Tổng giá trị dịch vụ thuê cần thẩm định giá là 489.052.080 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi chín triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, không trăm tám mươi 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, nội dung, yêu cầu về dịch vụ; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến dịch vụ cần thẩm định 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 theo 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 nêu các bên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về pháp lý, thị trường đối với dịch vụ.

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:

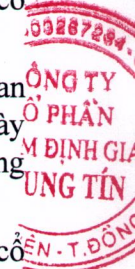
- Thẩm định viên, chuyên viên thẩm định giá hành nghề không chịu bất kỳ áp lực nào và không có lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc thẩm định giá.
- Thẩm định viên, chuyên viên thẩm định giá hành nghề có đủ kiến thức về thị trường liên quan và cam kết tuân thủ toàn 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.
- Bảng báo giá của các đơn vị cung cấp.
- Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

14. Những vấn đề cần lưu ý:

- 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.
- 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 30/2024/TT-BTC; Theo đó, trước khi phát hành, các nội dung trình bày tại báo cáo và chứng thư thẩm định giá đã được thông báo, trao đổi và thống nhất với khách hàng (quy định tại điểm a và b, khoản 6, Điều 3, Chương II).
- 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN

THẨM ĐỊNH VIÊN

PHÓ GIÁM ĐỐC

VŨ NGỌC QUYẾT

NGUYỄN THÁI AN

THẺ TĐV VỀ GIÁ: XVI25TS.2786

THẺ TĐV VỀ GIÁ: XIII18.1901

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 dịch vụ thuê có nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu được mô tả tại *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 Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- ❖ Dịch vụ cần thẩm định giá được TTA. thu thập thông tin từ các công ty thương mại dịch vụ. Tuy nhiên, 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 không nhận được bất cứ báo giá nào của đơn vị cung cấp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nên đã mở rộng khảo sát và nhận được 03 báo giá của doanh nghiệp cung cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội. (*thông tin thu thập ngoài tỉnh Đồng Nai là điểm hạn chế về địa điểm thông tin thu thập*). Chúng tôi thu thập đủ số lượng thông tin theo quy định. 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 báo giá cung cấp dịch vụ, họ là những pháp nhân đăng ký kinh doanh và hoạt động độc lập, không cùng hệ thống công ty/tổng công ty hoặc sở hữu vốn 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 thông tin báo giá từ nhà cung cấp tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá. Mức giá theo thông tin từ báo giá của nhà cung cấp là mức giá chào cung cấp dịch vụ, chưa GDTC nên kết quả thẩm định giá vẫn có những điểm hạn chế. 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 của 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.
- ❖ 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 16/2024/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*. TTA không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung trình bày tại Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá phát hành.
- ❖ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến dịch vụ yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá. Đồng thời khách hàng có trách nhiệm lựa chọn mức giá dự toán của dịch vụ trên cơ sở tham khảo kết quả thẩm định giá do đơn vị tư vấn trình bày.

- ❖ Các quyết định phê duyệt giá trị dự toán/giá trị gói thầu, triển khai công tác đấu thầu, xác định 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 và kết quả thẩm định giá tương ứng với số lượng đã trình bày.
- ❖ Tại thời điểm thẩm định giá, dịch vụ thuê cần thẩm định giá đang trong quá trình triển khai các thủ tục thuộc quy trình lựa chọn nhà cung cấp. Kết quả thẩm định giá dựa trên các thông tin mô tả đặc điểm pháp lý, đặc điểm nội dung, yêu cầu và thông tin khảo sát giao dịch thị trường đối với 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: 128/2025/957/BC-TTA.TĐG

Đồng Nai, ngày 03 tháng 11 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 128/2025/957/CT-TTA.TĐG ngày 03/11/2025)

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 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 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 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 - Hợp đồng thẩm định giá.

- Căn cứ Giấy yêu cầu thẩm định giá số 2750/SKHCN-KHTC ngày 21/10/2025 của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định giá dự toán kinh phí: Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng (kèm theo danh mục, nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu về tài sản cần thẩm định giá);
- Căn cứ vào Hợp đồng thẩm định giá số 052410/2025/HĐ-TTA.TĐG ngày 24/10/2025 giữa Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín và Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai về việc thẩm định giá dự toán kinh phí: Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng.

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 Trảng Bền, 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 2024.
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 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 01/01/2025.

- ❖ Thẩm định viên về giá : - Ông: Vũ Ngọc Quyết Chức vụ: Thẩm định viên
- Số thẻ thẩm định viên: XVI25TS.2786
- ❖ Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền của công ty : - Ông: Nguyễn Thái An Chức vụ: Phó Giám đốc
- Số thẻ thẩm định viên: XIII18.1901

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 Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai**.
- Địa chỉ: Số 1597 đường Phạm Văn Thuận, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 02513822297
- Đại diện: Ông: Phạm Văn Trinh; Chức vụ: Giám đốc.
- b) Tên tài sản thẩm định giá : - Thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) thuộc Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng (*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 của dịch vụ tại một thời điểm, địa điểm, phục vụ cho mục đích: "Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá dịch vụ thuộc dự toán gói thầu trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện".
- 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 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 10/2025.
- 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 24/10/2025 đến ngày 31/10/2025.
- 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 : 03/11/2025.
- 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 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
- TSTDG: tài sản thẩm định giá.
 - TSSS: tài sản so sánh.

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

- Thông tin về TSTDG được trình bày theo hướng dẫn tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về TSTDG, ban hành kèm theo Thông tư 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 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 nguồn thông tin:
 - + Thông tin do khách hàng yêu cầu thẩm định giá cung cấp, bao gồm: Tên tài sản; Tình trạng pháp lý (*quyền sở hữu, quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền quản lý và các quyền khác liên quan đến tài sản*) và đặc điểm kinh tế - Kỹ thuật của tài sản (*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*). Khách hàng 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 và thông tin từ các chủ thể tham gia thị trường của tài sản 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 Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin về TSTĐG thông qua thông qua Giấy yêu cầu thẩm định giá số 2750/SKH-CN-KHTC ngày 21/10/2025. Giấy yêu cầu được người có thẩm quyền của đơn vị ký tên, xác nhận.
- Thông tin về TSTĐG như sau:

Stt	Tên tài sản/dịch vụ	Nội dung chi tiết	Đvt	SL
1	Khởi tạo nền tảng đáp ứng các tính năng đào tạo trực tuyến	– Tạo trang domain riêng theo yêu cầu. – Nền tảng đáp ứng tối đa 9.000 user người học. – Cài đặt giao diện trang, bao gồm: logo, banner, theme trang và các hình ảnh, nội dung trên trang. – Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói	Tháng/gói	2
2	Hỗ trợ quản trị, vận hành hệ thống	– Xử lý những vấn đề phát sinh trong vận hành, đảm bảo hệ thống vận hành thông suốt 24/7: + Khai báo tài khoản, cây tổ chức, quản trị và phân quyền tài khoản, gán quyền khóa học theo yêu cầu + Cập nhật thông tin khóa học – Hỗ trợ vận hành cho học viên học tập trên nền tảng MOOCs bao gồm:	Tháng/gói	2

Stt	Tên tài sản/dịch vụ	Nội dung chi tiết	Đvt	SL
		+ Theo dõi và cung cấp báo cáo tiến trình học + Báo cáo số lượng học viên tham gia học, tỉ lệ % + Số lượng học viên hoàn thành khóa học, tỉ lệ % + Số lượng học viên chưa hoàn thành, tỉ lệ %. + Báo cáo số lượng học viên tham gia kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên chưa hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ %		
3	Hạ tầng hệ thống	– Hạ tầng dùng chung của MOOCs đáp ứng tất cả các chương trình đào tạo, thi cử (10.000 người truy cập đồng thời, 1.000 người xem video đồng thời, 8.000 người thi đồng thời) – Hạ tầng lưu trữ tối đa 1GB/user HDD cho học liệu và dữ liệu người dùng – Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói	Tháng/gói	2
4	Học liệu khóa học (toàn bộ nội dung các chuyên đề triển khai)	– Khóa: Hướng dẫn sử dụng cổng dịch vụ công, hướng dẫn nộp hồ sơ trực tuyến, thanh toán trực tuyến. – Khóa: An toàn Internet. – Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói.	Tháng/gói	2

❖ Nhận định chung về TSTDG:

- Đặc điểm kinh tế kỹ thuật ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị TSTDG, do đó để việc ước tính giá trị tài sản được đúng đắn, nhất thiết người thẩm định phải mô tả (*nhận dạng*) được đầy đủ đặc điểm kỹ thuật của tài sản sao cho người đọc có thể hiểu và hình dung được tài sản đó.
- TSTDG là chi phí thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) bao gồm các khoản mục chi phí: nền tảng học trực tuyến; hạ tầng; học liệu; hỗ trợ vận hành, quản trị. Các khoản mục chi phí là các phần không thể tách rời khỏi gói dịch vụ trọn gói bởi chúng có liên quan chặt chẽ với nhau.
- TSTDG thuộc nhóm động sản vì có khả năng di dời.
- Hoạt động thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) thuộc loại hình cung ứng dịch vụ. Trong báo cáo này, Chúng tôi gọi là **dịch vụ**.
- Khách hàng đã cung cấp đầy đủ thông tin về nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu. Trên cơ sở này, Tổ thẩm định tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về dịch vụ.

b) Thu thập thông tin từ khảo sát hiện trạng TSTDG:

- Theo Điểm b, Điều 6, Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 công việc khảo sát hiện trạng TSTDG 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 tài sản và những hình ảnh để minh chứng về hiện trạng của tài sản; lập biên bản khảo sát hiện trạng tài sản. Biên bản khảo sát hiện trạng TSTDG phải có chữ ký của người thu thập thông tin và tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá.

- + Đối với TSTDG 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 điểm a, khoản 3.2, Tổ thẩm định giá nhận thấy dịch vụ cho thuê gói giải pháp đào tạo MOOCs không có hình thái vật chất đồng thời trong danh mục có một số dịch vụ chưa hình thành tại thời điểm thẩm định giá, (*tài sản không thể tiếp cận*), hơn nữa khách hàng đề nghị thẩm định giá cung cấp đầy đủ thông tin về hạng mục, nội dung, khối lượng, yêu cầu; trên thị trường có nhiều đơn vị cung cấp dịch vụ đáp ứng yêu cầu so với dịch vụ cần thẩm định giá 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 TSTDG:**
 - Dịch vụ cần thẩm định giá khá thông dụng nên Tổ thẩm định 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 TSTDG.**
 - Thông tin thu thập theo hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, điều 6, Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024. Cụ thể:
 - + Tổ thẩm định giá phỏng 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 Tổ thẩm định giá lập thành phiếu khảo sát và lưu trữ theo quy định tại Thông tư 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; cổng 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. Kết quả có những đơn vị sau đây cung cấp thông tin:
 - + Công ty cổ phần công nghệ phần mềm OceanLink1975. (Địa chỉ: Số 4A, ngách 25, ngõ 267, đường Hoàng Hoa Thám, P. Ngọc Hà, TP. Hà Nội; Email: cskh@oceanlink1975.vn; Điện thoại: 0934391975; Website: oceanlink1975.vn). Chi nhánh Hồ Chí Minh: 170E/6 Phan Đăng Lưu, P3, Q Phú Nhuận, TP HCM.

- + Công ty cổ phần công nghệ Mobifone Toàn Cầu. (Địa chỉ: Số 105 Láng Hạ, P. Đống Đa, TP. Hà Nội; Email: office@mobifoenglobal.vn; Website: <https://mobifoneglobal.vn>; Điện thoại: 02435773333). Chi nhánh Hồ Chí Minh: Số 45 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh.
- + Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quang Thảo. (Địa chỉ: Thôn Lưu Phái, xã Thanh Trì, TP. Hà Nội; Điện thoại: 02436866200; Email: quangthao507ngochoi@gmail.com).
- + Tổ Thẩm định giá tổng hợp như sau:

(Xem trang tiếp theo)

Stt	Tên tài sản/dịch vụ	Đvt	SL	Đơn vị cung cấp thông tin và mức giá chào cung cấp dịch vụ					
				Quang Thảo		Mobifone Toàn Cầu		OceanLink 1975	
				Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)
1	Khởi tạo nền tảng đáp ứng các tính năng đào tạo trực tuyến	Tháng/gói	2	55.000.000	110.000.000	54.450.000	108.900.000	62.000.000	124.000.000
2	Hỗ trợ quản trị, vận hành hệ thống	Tháng/gói	2	60.000.000	120.000.000	89.100.000	178.200.000	86.000.000	172.000.000
3	Hạ tầng hệ thống	Tháng/gói	2	42.000.000	84.000.000	35.640.000	71.280.000	50.000.000	100.000.000
4	Học liệu khóa học (toàn bộ nội dung các chuyên đề triển khai)	Tháng/gói	2	88.000.000	176.000.000	47.223.000	94.446.000	52.000.000	104.000.000
	Tổng cộng				490.000.000		452.826.000		500.000.000
	Thuế GTGT				Đã bao gồm		8%		Đã bao gồm
	Tổng cộng sau thuế				490.000.000		489.052.080		500.000.000

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

Stt	Đơn vị chào giá	Các điều kiện kèm theo báo giá		Ngày báo giá
		Thuế GTGT	Hiệu lực báo giá	
1	Quang Thảo	Đã bao gồm	45 ngày	31/10/2025
2	Mobifone Toàn Cầu	Đã bao gồm	30 ngày	30/10/2025
3	OceanLink 1975	Đã bao gồm	30 ngày	30/10/2025

- Từ thông tin về nội dung, yêu cầu về dịch vụ do khách hàng cung cấp, Tổ thẩm định giá gửi đến các đơn vị có chức năng cung cấp thông tin do đó, thông tin các đơn vị cung cấp qua báo giá của họ đều giống với thông tin khách hàng cung cấp (ngoại trừ thông tin về giá chào cung cấp).
- 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.

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 TSTDG; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những nội dung khác có tác động đến giá trị của TSTDG 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 dịch vụ cần thẩm định giá;
- Đơn vị tư vấn cũng chưa tiếp cận được thông tin quy định về các đơn giá, định mức chuyên ngành liên quan đến dịch vụ yêu cầu thẩm định giá.

f) Các nguồn thông tin khác.

- Căn cứ điểm d, khoản 2, điều 6, Chương II, Thông tư 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính; Theo đó, thông tin TSSS 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”.
- Tổ thẩm định thu thập thông tin từ nguồn công khai kết quả đấu thầu được đăng tải trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; Kết quả trúng thầu gói thầu cung cấp dịch vụ được công bố công khai tại địa chỉ: <http://muasamcong.mpi.gov.vn/> của Bộ Tài chính, tuy nhiên, chúng tôi không thu thập được bất cứ thông tin giao dịch thành công nào giống hết hoặc tương tự dịch vụ cần thẩm định giá.

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 TSTDG, ban hành kèm theo Thông tư 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 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.

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

- Căn cứ điểm b, mục 3.2 Tổ thẩm định 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 TSTDG:

- Căn cứ điểm c, mục 3.2 Tổ thẩm định 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 TSTDG 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 dịch vụ cần thẩm định giá.

❖ **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 báo giá của nhà cung cấp, 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 TSTDG, ban hành kèm theo Thông tư số 31/2024/TT-BTC.
- Thông tin thu thập từ nhà cung cấp thực hiện báo giá bằng văn bản có ký tên, đóng dấu và lưu trữ đầy đủ theo hướng dẫn tại 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:

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

- Từ thông tin theo danh mục dịch vụ do khách hàng cung cấp, Tổ thẩm định giá gửi đến các đơn vị có chức năng cung cấp thông tin và thu thập thông tin. Qua tra cứu thông tin trên website: <https://masothue.com/> cho thấy các đơn vị cung cấp thông tin chào giá đều đang hoạt động bình thường.
- Các đối tượng cung cấp thông tin đều là những pháp nhân đăng ký và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Theo thông tin đăng tải họ là những doanh nghiệp sở hữu vốn độc lập và đều kinh doanh loại dịch vụ yêu cầu thẩm định giá. Phạm vi kinh doanh rộng, không hạn chế bởi địa giới hành chính tỉnh/thành phố.

❖ **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 10/2025 nên Căn cứ quy định tại điểm b, khoản 2, điều 6 Thông tư 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 TSSS 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 các báo giá thu thập như sau:**

- + Công ty cổ phần công nghệ phần mềm OceanLink1975; báo giá ngày 30/10/2025;
- + Công ty cổ phần công nghệ Mobifone Toàn Cầu; báo giá ngày 30/10/2025.
- + Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quang Thảo; báo giá ngày 31/10/2025.

⇒ 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. Thời điểm báo giá trùng với thời điểm thẩm định giá nên đơn vị tư vấn không cần phân tích sự biến động của thị trường từ thời điểm thu thập thông tin đến thời điểm thẩm định giá. 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 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 TSTDG; Ưu tiên lựa chọn các TSSS có khoảng cách gần nhất đến TSTDG và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện 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 của dịch vụ yêu cầu thẩm định giá tại tỉnh Đồng Nai; Địa điểm của tài sản so sánh được thu thập bao gồm 03 thông tin đều có trụ sở chính tại thành phố Hà Nội. Như vậy, toàn bộ thông tin thu thập không cùng địa điểm với TSTDG. Nguyên nhân bởi:
- + Khảo sát trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Tổ thẩm định không nhận được bất cứ thông tin chào giá nào của các đơn vị cung cấp trên địa bàn do đó, chúng tôi phải mở rộng khảo sát tại các địa phương khác. Qua các nguồn thông tin tra cứu trên mạng internet/được giới thiệu,... chúng tôi đã liên hệ, trao đổi và nhận được báo giá của các doanh nghiệp có trụ sở ở thành phố Hà Nội.

- + Mặc dù thông tin thu thập tại thành phố Hà Nội không cùng địa bàn với TSTDG nhưng qua xem xét dịch vụ cho thuê giải pháp đào tạo trực tuyến chúng tôi nhận thấy dịch vụ có các đặc điểm đặc thù như: *(không tốn chi phí vận chuyển; có thể thực hiện cung cấp nền tảng, tài liệu, quản trị, vận hành trực tuyến thông qua internet)* nên vấn đề địa bàn của nhà cung cấp không ảnh hưởng đáng kể đến chất lượng nguồn thông tin mà Tổ thẩm định giá thu thập.

❖ **Xem xét đánh giá nội dung thông tin:**

- Nội dung thông tin các đơn vị cung cấp thông tin báo giá có thành phần, nội dung và thông tin đầy đủ *(đều là giải pháp của Mobifone; nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu, ...)* không có sai khác so với thông tin khách hàng yêu cầu thẩm định giá. Nội dung thu thập có cơ sở để so sánh, phân tích.

⇒ Như vậy, nội dung thông tin 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 dịch vụ thuê cần 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 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 TSTDG; các số liệu về kinh tế - xã hội, môi trường, quy hoạch và những nội dung khác có tác động đến giá trị của TSTDG do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc quy định (nếu có):

- Thông tin trình bày tại điểm e, khoản 3.2, Mục 3 phần B:
- Theo phân tích tại điểm e, khoản 3.2, mục 3, phần B, chúng tôi không có thông tin từ những 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 nên chúng tôi không xem xét, đánh giá nội dung này.

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

- Thông tin trình bày tại điểm f, khoản 3.2, mục 3 phần B.
- Chúng tôi không xem xét, đánh giá do tại thời điểm thẩm định giá chúng tôi chưa có thông tin thu thập

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 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính)*.
- Qua thông tin về TSTDG tại điểm a, khoản 3.2, Mục 3, phần B của báo cáo này và thông tin thu thập trình bày tại điểm d của khoản, mục này, 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 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:

- Thông tin thu thập được trình bày tại khoản 3.2, Mục 3, Phần B của báo cáo.
- 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 TSTDG, ban hành kèm theo Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Với cơ sở giá 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*).
- 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 Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng, sử dụng nguồn vốn ngân sách cho các hoạt động của cơ quan trong đó có chi phí mua sắm/thuê tài sản/dịch vụ.
- Đối với hoạt động mua sắm/thuê tài sản/dịch vụ 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:

- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá là đơn vị sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Nghiệp vụ mua sắm/thuê tài sản/dịch vụ là hoạt động chi ngân sách. Do đó, theo quy định của các văn bản pháp luật hiện hành đối tượng sử dụng nguồn chi ngân sách phải tuân thủ các quy định về hoạt động đấu thầu lựa chọn nhà cung cấp.
- Hoạt động đấu thầu trong đó khâu duyệt dự toán, duyệt giá gói thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu và phê duyệt giá trị quyết toán sẽ liên quan đến công tác thẩm định giá.
- 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. Như vậy, khâu thẩm định giá là bước công việc đầu tiên trong quy trình tư vấn đấu thầu hoặc căn cứ để tham chiếu phê duyệt giá trị quyết toán đầu tư hoàn thành. Từ kết quả thẩm định giá, đơn vị chủ đầu tư thực hiện các công việc tiếp theo của quy trình đầu tư xây dựng. Tại những thời điểm phê duyệt giá dự toán, giá gói thầu, giá trị lựa chọn nhà thầu và giá trị quyết toán là công việc thuộc thẩm quyền của chủ đầu tư.
- Mục đích thẩm định giá được khách hàng và đơn vị thẩm định giá thỏa thuận: Tư vấn xác định giá trị của dịch vụ tại một thời điểm, địa điểm, phục vụ cho mục đích: "Làm một trong những cơ sở để khách hàng xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá dịch vụ thuộc dự toán gói thầu trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện".

⇒ 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:**

- Thời điểm thẩm định giá trong hoạt động đầu tư xây dựng 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 10/2025. Thời điểm thẩm định là thuộc thị 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 thẩm định giá:**

- Việc lựa chọn cơ sở giá thị trường đối với dịch vụ thuê gói giải pháp đào tạo cơ bản MOOCs của cuộc thẩm định giá là phù hợp vì:
 - + Dịch vụ khá thông dụng, phổ biến; Trên thị trường có nhiều đơn vị sẵn sàng chào giá thực hiện.
 - + 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 yêu cầu thẩm định giá được giao dịch bình thường, các đơn vị kinh doanh mà không bị giới hạn bởi địa giới hành chính.
 - Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động kinh doanh, đối tượng kinh doanh phải tuân thủ quy định pháp luật về các bộ luật liên quan như: Luật dân sự, Luật doanh nghiệp, Luật thuế,... và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- ⇒ Như vậy, pháp lý đối với dịch vụ yêu cầu thẩm định giá phù hợp yêu cầu thẩm định giá

❖ **Về đặc điểm kinh tế kỹ thuật:**

- Hạng mục, nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu về dịch vụ được nêu cụ thể tại điểm a, khoản 3.2, mục 3 phần B theo thông tin khách hàng cung cấp.
 - Thông tin, yêu cầu về dịch vụ được mô tả đầy đủ.
- ⇒ Như vậy, thông tin về dịch vụ được mô tả khá đầy đủ, chi tiết, rõ ràng, thể hiện được nội dung, yêu cầu cụ thể.

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 dịch vụ 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. Ngoài ra, xem thêm tại mục 4. Thông tin tổng quan về thị trường.
- Khảo sát thông tin thị trường đối với dịch vụ, Tổ thẩm định giá nhận thấy: Các đơn vị báo giá đều báo giống nhau về: Hạng mục, nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu đối với dịch vụ cần thẩm định giá.
- Tính chất của thị trường: Các giao dịch trên thị trường của dịch vụ diễn ra thường xuyên trong cả năm tài chính, không mang tính chất thời điểm.

- Đối với thông tin hoạt động cung cấp 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.
- + Thông tin chào cung cấp dịch vụ 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. Trong quá trình đấu thầu, đơn vị tham dự thầu sẽ không chào thầu vượt quá giá trị dự toán gói thầu được duyệt.

4. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của nhóm (loại) TSTĐG.

❖ Thông tin tổng quan về thị trường:

- MOOCs (viết tắt của Massive Open Online Courses) là nền tảng học trực tuyến chủ yếu phục vụ đào tạo, tập huấn, tuyên truyền, phổ biến kiến thức đối với các khóa đào tạo ngắn ngày.
- Hệ thống cho phép học viên truy cập mọi lúc mọi nơi mà không nhất thiết phải đến tận địa điểm tổ chức đào tạo và học viên có thể đăng ký học một cách nhanh chóng đơn giản, an toàn.
- Sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ thông tin (CNTT) đã giúp hoạt động dạy và học có sự chuyển mình đáng kể, có nhiều đổi mới so với mô hình đào tạo truyền thống, ví dụ như sự chuyển đổi các bài giảng tĩnh từ giấy sang các dạng tài liệu điện tử với tính trực quan được tăng cường thông qua dữ liệu đa phương tiện.

❖ Nhu cầu:

- Nền tảng MOOCs hiện nay khá thông dụng bởi giải pháp mang lại hiệu quả cao đồng thời tiết kiệm các chi phí di chuyển, công tác phí; hội trường/phòng học; linh động và không ảnh hưởng nhiều đến công việc (đối với khóa đào tạo cho người đã đi làm). MOOCs rất phù hợp với các đối tượng:
- + Các cơ sở giáo dục: Đại học, Học viện, Cao đẳng, Trung cấp...;
- + Phòng/Sở giáo dục đào tạo Tỉnh/Thành phố;
- + Khối doanh nghiệp: Tổ chức/Doanh nghiệp/Trung tâm có nhu cầu cung cấp các khóa đào tạo như ngoại ngữ, tin học, kỹ năng, nghề nghiệp ...;
- + Khối Tổ chức Chính quyền: Sở/Ban/Ngành, Hành chính sự nghiệp, các tổ chức chính trị, xã hội,

❖ Nguồn cung:

- Nền tảng MOOCs bao gồm: phần mềm, hạ tầng lưu trữ, bài giảng và các chi phí liên quan đến quản lý, vận hành. Hiện nay, MOOCs được nhiều doanh nghiệp công nghệ trong nước sản xuất và kinh doanh.
- Đối tượng cung cấp chủ yếu trên thị trường là các công ty thương mại dịch vụ hoạt động trong lĩnh vực công nghệ thông tin nói chung. Do không tốn các chi phí vận chuyển, giao hàng, các hoạt động đều có thể thực hiện trực tuyến nên các nhà cung cấp không bị hạn chế bởi vị trí địa lý, vùng miền nên hầu hết doanh nghiệp cung cấp đều có địa chỉ tại các thành phố lớn, nơi tập trung nhiều doanh nghiệp công nghệ.

❖ Mức giá giao dịch trên thị trường:

- Các chi phí chính cấu thành giá dịch vụ bao gồm: chi phí trực tiếp (*khấu hao thiết bị, phần mềm; nhân công triển khai quản lý, vận hành; nhân công soạn thảo bài giảng;.....*); các chi phí gián tiếp: chi phí cho các bộ phận khác của doanh nghiệp; chi phí kinh doanh và lợi nhuận mong muốn.
- Giá giao dịch trên thị trường: Dịch vụ cung cấp cho người dùng còn phải cộng thêm các chi phí bán hàng, chi phí và lợi nhuận của các đơn vị kinh doanh nên chắc chắn sẽ có sự chênh lệch nhất định do các chi phí phát sinh tại các doanh nghiệp là khác nhau, lợi nhuận mong muốn cũng khác nhau. Tuy nhiên, mức độ chênh lệch là không quá lớn bởi trên thị trường có sự cạnh tranh của các doanh nghiệp cung cấp, đặc biệt là cạnh tranh về giá.

❖ Các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị dịch vụ:

- 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 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 đến giá giao dịch của dịch vụ.
- Chính sách của nhà nước: Chính sách tiền lương; chính sách thuế;....
- Các yếu tố tự nhiên, bất khả kháng: Thiên tai; dịch bệnh; chiến tranh, ...

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 dịch vụ cần thẩm định giá 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 của dịch vụ trong ngắn hạn.
- *Độ tin cậy của nguồn thông tin thu thập*: Nguồn thông tin về giá của dịch vụ được Tổ thẩm định giá thu thập một cách công khai, minh bạch từ các đơn vị kinh doanh. 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 này một cách hợp lý, hợp pháp. Vì vậy, TTA. giả thiết những thông tin về giá và chính sách bán hàng do đơn vị kinh doanh cung cấp là hoàn toàn trung thực, nhất quán; thông tin 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 của dịch vụ 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 giá giao dịch thông qua báo giá/giao dịch thành công được chúng tôi tiếp cận và trình bày trong báo cáo này là những giao dịch phổ biến.
- *Chính sách bán hàng*: Kinh doanh dịch vụ 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 của dịch vụ, hơn nữa do mục đích thẩm định giá để làm cơ sở tư vấn trong việc xác định giá trị dịch vụ 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 cung ứng.
- *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 được căn cứ theo Luật đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23/06/2023 và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về việc “sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu thầu,... cùng các văn bản hướng dẫn thi hành Luật. Tùy thuộc vào tính chất và quy mô gói thầu, giá trị các gói thầu được phân loại theo hạn mức để áp dụng hình thức đấu thầu tương ứng nhằm đạt được mục tiêu mua hàng hoá 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 dịch vụ 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.
- Giá trị của dịch vụ phụ thuộc vào nội dung công việc, yêu cầu, cùng các dịch vụ liên quan kèm theo. Do đó, Tổ thẩm định giá giả thiết khi thực tế triển khai gói thầu thì các yêu cầu, nội dung, khối lượng tương ứng đều giống hệt, không có sai khác so với nội dung thông tin do khách hàng cung cấp được trình bày tại 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 dịch vụ cần thẩm định giá, ban hành kèm theo Thông tư 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, TTA. đã thu thập và phân tích thông tin TSTĐG tại Mục 3, Phần B của Báo cáo này. Theo đó, TTA. đã lựa chọn cơ sở giá thị trường cho dịch vụ cần thẩm định giá.

6.1. Áp dụng cách tiếp cận

- Trên cơ sở giá thị trường cho dịch vụ 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.
- Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của dịch vụ thông qua việc so sánh dịch vụ cần thẩm định giá với các dịch vụ 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 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.
- 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 như sau: 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 tài sản so sánh; Phân tích thông tin; Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh; Xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh; Xác định mức giá của tài sản 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 TSSS, phân tích và điều chỉnh sự khác biệt giữa TSTDG với TSSS:

a) Khảo sát và thu thập thông tin dịch vụ:

- Trên cơ sở thông tin do khách hàng cung cấp tại 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 các điểm d khoản, mục này đủ điều kiện làm TSSS, cụ thể:
- + Thông tin thu thập đúng với thực tế, các báo giá của nhà cung cấp đều gần thời điểm thẩm định giá.
- + Địa điểm thu thập thông tin tuy không cùng địa bàn với dịch vụ yêu cầu thẩm định giá nhưng qua xem xét, đánh giá thì không ảnh hưởng đáng kể đến chất lượng thông tin.
- + Số lượng thông tin thu thập đảm bảo đầy đủ theo quy định của chuẩn mực thẩm định giá.
- + Các Báo giá của nhà cung cấp đều được ký, đóng dấu, của đơn vị báo giá, thời điểm cung cấp và hiệu lực của báo giá.

b) Phân tích sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh: Theo quy định tại Điều 7, Chương II, Thông tư 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 tài sản thẩm định giá với tài sản 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 dịch vụ về đặc điểm pháp lý, tình trạng giao dịch, nội dung, yêu cầu và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị dịch vụ.
- Việc phân tích thông tin theo các yếu tố so sánh giữa dịch vụ cần thẩm định giá với dịch vụ 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.

❖ Về đặc điểm kinh tế kỹ thuật:

- Từ thông tin do khách hàng cung cấp, tổ thẩm định tiến hành khảo sát thị trường và đề nghị các nhà cung cấp chào giá. Do đó, thông tin khảo sát từ thị trường thông qua các bảng báo giá đều giống nhau về đặc điểm pháp lý, nội dung, yêu cầu và giống với thông tin khách hàng cung cấp.
- ⇒ Như vậy nội dung 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 dịch vụ cần thẩm định giá với dịch vụ so sánh vì vậy cũng không có cơ sở thực hiện.

❖ Các điều kiện kèm theo:

- Điều kiện kèm theo từng mức giá chào cung cấp trong các bảng báo giá đều tương đồng. Như vậy, các điều kiện kèm theo các báo giá không có yếu tố khác biệt.

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 32/2024/TT-BTC.

- Đặc điểm kinh tế kỹ thuật cũng như các điều kiện kèm theo báo giá đều không có sự khác biệt so với dịch vụ yêu cầu thẩm định giá nên chúng tôi không thực hiện điều chỉnh.

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 dịch vụ. Thông thường mức giá chào cung ứng luôn có xu hướng cao hơn so với giá giao dịch thành công tuy nhiên do không có thông tin giá giao dịch thành công và mục đích thẩm định dùng để khách hàng xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá trị dự toán gói thầu trước khi tổ chức đấu thầu lựa chọn đơn vị thực hiện (*không phải mua sắm trực tiếp hay quyết toán thanh toán*) nên chúng tôi không xem xét điều chỉnh mức giá chào cung ứng.

d) Xác định mức giá chỉ dẫn của TSSS.

- Qua nội dung phân tích tại Báo cáo, để xác định mức giá chỉ dẫn của TSSS Tổ thẩm định sẽ sử dụng thông tin thu thập tại điểm d khoản 3.2, mục 3, phần B. Những thông tin này phải đảm bảo nguyên tắc sau:
- + Mức giá chỉ dẫn của các dịch vụ so sánh là cơ sở để ước tính mức giá trị của dịch vụ cần thẩm định.
- + Nguyên tắc không 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%.
- + Với các tài sản/dịch vụ riêng lẻ, tách rời, Tổ thẩm định sẽ tiến hành so sánh từng tài sản/dịch vụ để xác định mức độ chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn của tài sản/dịch vụ đó. Tuy nhiên, với gói thuê dịch vụ cần thẩm định giá, các khoản mục chi phí là một phần không thể tách rời khỏi gói dịch vụ. Vì vậy, Tổ thẩm định sẽ so sánh giá tổng giá trị trọn gói của dịch vụ để xác định mức độ chênh lệch cũng như lựa chọn mức giá tư vấn.
- Tổ thẩm định tổng hợp và phân tích thông tin như sau:

Tên tài sản/dịch vụ	Đvt	TSSS từ các báo giá (đồng)			Mức giá chỉ dẫn bình quân (đồng)
		Quang Thảo	Mobifone Toàn Cầu	OceanLink 1975	
Thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu)	Trọn gói	490.000.000	489.052.080	500.000.000	493.017.360
Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-0,61%	-0,80%	1,42%	

- Nhận xét: Từ bảng phân tích trên cho thấy Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%, đáp ứng nguyên tắc không chế quy định tại điểm g, khoản 2, Điều 8, Chương II Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

e) Xác định giá trị của dịch vụ cần thẩm định giá:

- Trên cơ sở mức giá của các dịch vụ so sánh kết hợp với việc phân tích chất lượng thông tin ((về nguồn thông tin tại điểm 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 này)) đồng thời căn cứ mục đích thẩm định giá, cơ quan sử dụng kết quả thẩm định giá, 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 (mức giá thấp nhất của tổng cộng chi phí cấu thành dịch vụ) trong tất cả các thông tin TSSS thu thập được.
- Bảng tổng hợp mức giá chỉ dẫn và xác định giá trị dịch vụ:

Tên tài sản/dịch vụ	Đvt	TSSS từ các báo giá (đồng)			Mức giá lựa chọn (đồng)
		Quang Thảo	Mobifone Toàn Cầu	OceanLink 1975	
Thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu)	Trọn gói	490.000.000	489.052.080	500.000.000	489.052.080

- Các điều kiện kèm theo mức giá lựa chọn:

Các điều kiện kèm theo	Nội dung chi tiết
Thuế GTGT	Đã bao gồm

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	Tên tài sản/dịch vụ	Đvt	SL	Đơn giá	Thành tiền (Đồng)
1	Khởi tạo nền tảng đáp ứng các tính năng đào tạo trực tuyến	Tháng/gói	2	54.450.000	108.900.000
2	Hỗ trợ quản trị, vận hành hệ thống	Tháng/gói	2	89.100.000	178.200.000
3	Hạ tầng hệ thống	Tháng/gói	2	35.640.000	71.280.000
4	Học liệu khóa học (toàn bộ nội dung các chuyên đề triển khai)	Tháng/gói	2	47.223.000	94.446.000
	Tổng cộng				452.826.000
	Thuế GTGT (8%)				36.226.080
	Tổng cộng sau thuế				489.052.080

Tổng giá trị dịch vụ thuê cần thẩm định giá là 489.052.080 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi chín triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, không trăm tám mươi đồng).

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị cho dịch vụ thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) có nội dung, khối lượng công việc, yêu cầu, thời hạn được mô tả tại *Điểm a, Khoản 3.2, Mục 3, Phần B của Báo cáo này* theo yêu cầu của Sở Khoa học và Công nghệ tỉnh Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Mức giá thẩm định trên là mức giá tư vấn trọn gói đối với dịch vụ thuê gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) cần thẩm định giá; đã bao gồm thuế GTGT đồng thời 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 đặc điểm pháp lý, nội dung, yêu cầu về dịch vụ; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến dịch vụ cần thẩm định 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 theo 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 nêu các bên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về pháp lý, thị trường đối với dịch vụ.

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

- Dịch vụ cần thẩm định giá được TTA. thu thập thông tin từ các công ty thương mại dịch vụ. Tuy nhiên, 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 không nhận được bất cứ báo giá nào của đơn vị cung cấp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nên đã mở rộng khảo sát và nhận được 03 báo giá của doanh nghiệp cung cấp trên địa bàn thành phố Hà Nội. (*thông tin thu thập ngoài tỉnh Đồng Nai là điểm hạn chế về địa điểm thông tin thu thập*). Chúng tôi thu thập đủ số lượng thông tin theo quy định. 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 báo giá cung cấp dịch vụ, họ là những pháp nhân đăng ký kinh doanh và hoạt động độc lập, không cùng hệ thống công ty/tổng công ty hoặc sở hữu vốn 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 thông tin báo giá từ nhà cung cấp tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá. Mức giá theo thông tin từ báo giá của nhà cung cấp là mức giá chào cung cấp dịch vụ, chưa GDTC nên kết quả thẩm định giá vẫn có những điểm hạn chế. 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 của 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.
- 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 16/2024/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*. TTA không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung trình bày tại Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá phát hành.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến dịch vụ yêu cầu thẩm định giá đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá. Đồng thời khách hàng có trách nhiệm lựa chọn mức giá dự toán của dịch vụ trên cơ sở tham khảo kết quả thẩm định giá do đơn vị tư vấn trình bày.
- Các quyết định phê duyệt giá trị dự toán/giá trị gói thầu, triển khai công tác đấu thầu, xác định 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 và kết quả thẩm định giá tương ứng với số lượng đã trình bày.
- Tại thời điểm thẩm định giá, dịch vụ thuê cần thẩm định giá đang trong quá trình triển khai các thủ tục thuộc quy trình lựa chọn nhà cung cấp. Kết quả thẩm định giá dựa trên các thông tin mô tả đặc điểm pháp lý, đặc điểm nội dung, yêu cầu và thông tin khảo sát giao dịch thị trường đối với 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.
Họ và tên: Ông Vũ Ngọc Quyết;

- Thẩm định viên về giá: Là người được giao chịu trách nhiệm thực hiện cuộc thẩm định giá
Họ và tên: Ông Vũ Ngọc Quyết; Chức vụ: Thẩm định viên; Số thẻ TĐV: XVI25TS.2786
- Người đại diện theo pháp luật:
Họ và tên: Ông Nguyễn Thái An; Chức vụ: Phó Giám đốc; Số thẻ TĐV: XIII18.1901

11. Những vấn đề cần lưu ý

- 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.
- 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 30/2024/TT-BTC; Theo đó, trước khi phát hành, các nội dung trình bày tại báo cáo và chứng thư thẩm định giá đã được thông báo, trao đổi và thống nhất với khách hàng (*quy định tại điểm a và b, khoản 6, Điều 3, Chương II*).

12. Các phụ lục kèm theo:

- Bảng báo giá của các đơn vị cung cấp.
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN

Thẩm định viên



Vũ Ngọc Quyết
Thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2786

Phó Giám đốc



Nguyễn Thái An
Thẻ TĐV về giá: XIII18.1901

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO GIÁ**Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu)**

Kính gửi: Quý khách hàng

Công ty trân trọng gửi tới Quý khách hàng bảng báo giá chi tiết cho các hạng mục công việc của dịch vụ phát triển sản phẩm cho dự án:

Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs theo tháng (hạ tầng và học liệu) thuộc Kế hoạch tập huấn phổ cập kiến thức, kỹ năng số cho người dân và Tổ công nghệ số cộng đồng tại tỉnh Đồng Nai như sau:

STT	Hạng mục	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (Bao gồm VAT)	Thành tiền (Bao gồm VAT)
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)		(f)
1	Khởi tạo nền tảng đáp ứng các tính năng đào tạo trực tuyến	- Tạo trang domain riêng theo yêu cầu. - Nền tảng đáp ứng tối đa 9.000 user người học. - Cài đặt giao diện trang, bao gồm: logo, banner, theme trang và các hình ảnh, nội dung trên trang. - Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói	Tháng/gói	2	62,000,000	124,000,000
2	Hỗ trợ quản trị, vận hành hệ thống	- Xử lý những vấn đề phát sinh trong vận hành, đảm bảo hệ thống vận hành thông suốt 24/7: + Khai báo tài khoản, cấu trúc, quản trị và phân quyền tài khoản, gán quyền khóa học theo yêu cầu + Cập nhật thông tin khóa học - Hỗ trợ vận hành cho học viên học tập trên nền tảng MOOCs bao gồm: + Theo dõi và cung cấp báo cáo tiến trình học + Báo cáo số lượng học viên tham gia học, tỉ lệ % + Số lượng học viên hoàn thành khóa học, tỉ lệ % + Số lượng học viên chưa hoàn thành, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên tham gia kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên chưa hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ %	Tháng/gói	2	86,000,000	172,000,000
3	Hạ tầng hệ thống	- Hạ tầng dùng chung của MOOCs đáp ứng tất cả các chương trình đào tạo, thi cử (10.000 người truy cập đồng thời, 1.000 người xem video đồng thời, 8.000 người thi đồng thời) - Hạ tầng lưu trữ tối đa 1GB/user HDD cho học liệu và dữ liệu người dùng - Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói	Tháng/gói	2	50,000,000	100,000,000
4	Học liệu khóa học (toàn bộ nội dung các chuyên đề triển khai)	- Khóa: Hướng dẫn sử dụng cổng dịch vụ công, hướng dẫn nộp hồ sơ trực tuyến, thanh toán trực tuyến. - Khóa: An toàn Internet. - Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói.	Tháng/gói	2	52,000,000	104,000,000
Tổng thành tiền						500,000,000

(Bảng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn ./.)

- Lưu ý:

* Sản phẩm trên thuộc bộ sản phẩm Giải pháp đào tạo trực tuyến MobiEdu - sở hữu của MobiFone/ Việt Nam

- Bảo hành, hỗ trợ vận hành theo thời gian sử dụng dịch vụ.
- Đã bao gồm chi phí cài đặt, chuyển giao vận hành.
- Hạ tầng máy chủ vận hành đáp ứng tiêu chuẩn ANSI/TIA-942 Rated 3.
- Đơn giá đã bao gồm VAT.
- Bảo giá có giá trị trong vòng : 01 tháng.
- Xin chân thành cảm ơn Quý khách hàng đã quan tâm đến dịch vụ của công ty chúng tôi.

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ PHẦN MỀM OCEANLINK1975
Đại diện hợp pháp của công ty

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Minh Hải



QUANG THẢO

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUANG THẢO

Địa chỉ: Thôn Lưu Phái, Xã Thanh Trì, TP Hà Nội, Việt Nam

Email: quangthao507ngochoi@gmail.com

Số điện thoại: 0243 6866 200 – Fax: 0243 6811 936

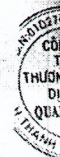
BẢNG BÁO GIÁ

Kính gửi: Quý khách hàng

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quang Thảo xin trân trọng cảm ơn quý Khách hàng đã tin tưởng lựa chọn tìm hiểu các sản phẩm của công ty chúng tôi, Chúng tôi xin trân trọng gửi tới quý Khách báo giá như sau:

STT	TÊN DỊCH VỤ	NỘI DUNG DỊCH VỤ	ĐVT	SL	Đơn giá (Đã bao gồm VAT)	Thành tiền (Đã bao gồm VAT)
1	Khởi tạo nền tảng đáp ứng các tính năng đào tạo trực tuyến	- Tạo trang domain riêng theo yêu cầu. - Nền tảng đáp ứng tối đa 9.000 user người học. - Cài đặt giao diện trang, bao gồm: logo, banner, theme trang và các hình ảnh, nội dung trên trang. - Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói	Tháng/gói	2	55.000.000	110.000.000
2	Hỗ trợ quản trị, vận hành hệ thống	Xử lý những vấn đề phát sinh trong vận hành, đảm bảo hệ thống vận hành thông	Tháng/gói	2	60.000.000	120.000.000

		suốt 24/7: + Khai báo tài khoản, cây tổ chức, quản trị và phân quyền tài khoản, gán quyền khóa học theo yêu cầu + Cập nhật thông tin khóa học - Hỗ trợ vận hành cho học viên học tập trên nền tảng MOOCs bao gồm: + Theo dõi và cung cấp báo cáo tiến trình học + Báo cáo số lượng học viên tham gia học, tỉ lệ % + Số lượng học viên hoàn thành khóa học, tỉ lệ % + Số lượng học viên chưa hoàn thành, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên tham gia kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên chưa hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ %				
3	Hạ tầng hệ thống	- Hạ tầng dùng chung của MOOCs đáp ứng tất cả các chương trình đào tạo, thi cử (10.000 người truy cập đồng thời, 1.000 người xem video đồng thời, 8.000 người thi đồng thời) - Hạ tầng lưu trữ tối đa 1GB/user HDD cho học liệu và dữ liệu người dùng - Hạn mức thuê trung bình không quá 30	Tháng/gói	2	42.000.000	84.000.000

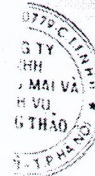


		ngày sử dụng/gói				
4	Học liệu khóa học (toàn bộ nội dung các chuyên đề triển khai)	– Khóa: Hướng dẫn sử dụng cổng dịch vụ công, hướng dẫn nộp hồ sơ trực tuyến, thanh toán trực tuyến. – Khóa: An toàn Internet. – Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói.	Tháng/gói	2	88.000.000	178.000.000
Tổng cộng thành tiền					504.000.000	

(Số tiền bằng chữ: Năm trăm linh tư triệu đồng ./.)

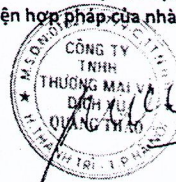
Ghi chú:

- Báo giá này có hiệu lực 45 ngày kể từ ngày ký.
 - Sản phẩm thuộc sở hữu của MobiFone/Việt Nam.
 - Đơn giá trên đã bao gồm thuế suất VAT theo thuế suất hiện hành.
- Mọi chi tiết vui lòng xin liên hệ:
Mr Tuấn - Di động: 0964 674 678 - Email: nghantuan1906@gmail.com
Trân trọng cảm ơn quý Khách hàng!



Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUANG THẢO
Đại diện hợp pháp của nhà cung cấp



GIÁM ĐỐC
Minh Vương

CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ MOBIFONE TOÀN CẦU

Trụ sở chính - Hà Nội: Số 105 Láng Hạ, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
VP Đà Nẵng: 391 Nguyễn Văn Linh, Phường Thanh Khê, TP Đà Nẵng, Việt Nam.
VP Hồ Chí Minh: Số 45 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

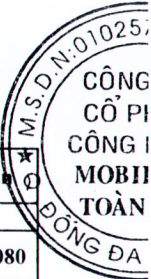


Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

BÁO GIÁ
GIẢI PHÁP ĐÀO TẠO MOOCS

Kính gửi: Quý khách hàng
Công ty Cổ phần Công nghệ MobiFone Toàn Cầu xin gửi tới Quý khách hàng lời chào trân trọng và bảng báo giá sau:

Đơn vị tính: VNĐ							
STT	Tên và chủng loại hàng hóa/phần mềm	Hãng/Xuất xứ	Đơn vị tính	Số lượng	Đơn giá (trước VAT)	Thuế GTGT	Tổng tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Gói Giải pháp trọn gói đào tạo cơ bản MOOCs	MobiFone/Việt Nam	Gói	1	452.826.000	8%	489.052.080
1.1	Khởi tạo nền tảng đáp ứng các tính năng đào tạo trực tuyến - Tạo trang domain riêng theo yêu cầu. - Nền tảng đáp ứng tối đa 9.000 user người học. - Cài đặt giao diện trang, bao gồm: logo, banner, theme trang và các hình ảnh, nội dung trên trang. - Hạn mức thuê trung bình không quá 30 ngày sử dụng/gói.		Tháng/gói	2	54.450.000	8%	117.612.000
1.2	Hỗ trợ quản trị, vận hành hệ thống - Xử lý những vấn đề phát sinh trong vận hành, đảm bảo hệ thống vận hành thông suốt 24/7: + Khai báo tài khoản, cây tổ chức, quản trị và phân quyền tài khoản, gán quyền khóa học theo yêu cầu + Cập nhật thông tin khóa học - Hỗ trợ vận hành cho học viên học tập trên nền tảng MOOCs bao gồm: + Theo dõi và cung cấp báo cáo tiến trình học + Báo cáo số lượng học viên tham gia học, tỉ lệ % + Số lượng học viên hoàn thành khóa học, tỉ lệ % + Số lượng học viên chưa hoàn thành, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên tham gia kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ % + Báo cáo số lượng học viên chưa hoàn thành bài kiểm tra, tỉ lệ %		Tháng/gói	2	89.100.000	8%	192.456.000



Handwritten signature

