



CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ TÍN NGHĨA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: Vc 477/2026/202.1/BDS-LA

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: **TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ NHỰT TÂN**

- Căn cứ Luật giá 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 06 năm 2023.
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 26-230.1/HDDV-TDG-PN-LA, ngày 19/08/2026 được ký kết giữa Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa.
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa cung cấp Chứng thư thẩm định giá này với các nội dung sau đây:
 1. **Khách hàng thẩm định giá:**
 - TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ NHỰT TÂN.
 - Địa chỉ: Ấp Bình Lợi, xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.
 - Điện thoại: 02723.867.270.
 - Người đại diện: ông Lê Văn Vũ. – Chức danh: **Hiệu trưởng.**
 2. **Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:**
 - Tên doanh nghiệp: **Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa.**
 - Địa chỉ: Số 81 Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại: 0933.082.771.
 - Người đại diện theo pháp luật: TS. Đào Vũ Thắng.
 3. **Thông tin về tài sản thẩm định giá:** Xác định giá cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.
 - Xem chi tiết tại mục 3 - Báo cáo thẩm định giá kèm theo chứng thư.
 4. **Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 08/2026.
 5. **Mục đích thẩm định giá:** Làm cơ sở tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê mặt bằng căn tin theo quy định của pháp luật hiện hành.
 6. **Cơ sở giá trị thẩm định giá:**
 - Cơ sở giá trị thị trường – Theo CMTĐGVN về cơ sở giá trị thẩm định giá.
 7. **Giả thiết và giả thiết đặc biệt:**
 - Không có giả thiết và giả thiết đặc biệt.
 8. **Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá:**

- Phương pháp so sánh - Cách tiếp cận từ thị trường.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

- Tổng giá trị tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 08/2026 là: **324.000.000 đồng.**

(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi bốn triệu đồng).

- Xem chi tiết tại mục 7 - Báo cáo thẩm định giá kèm theo chứng thư.

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá: 06 tháng.

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

- Xem chi tiết tại mục 9 - Báo cáo thẩm định giá kèm theo chứng thư.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa, Công ty giữ 01 bản, khách hàng yêu cầu thẩm định giá giữ 03 bản có giá trị như nhau./.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



ThS. Võ Thành Nhân
Thẻ TĐV số: XVI25TS.2751

TỔNG GIÁM ĐỐC



TS. Đào Vũ Thắng
Thẻ TĐV số: IV06208



CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ TÍN NGHĨA

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

Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026.

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 477/2026/202.1/BDS-LA, ngày 19/08/2026 của TNAP)

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

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa.
- Địa chỉ: Số 81 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Bến Thành, thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá: 477/TĐG.
- Thẩm định viên thực hiện hoạt động thẩm định giá:**
 - Họ và tên: ThS. Võ Thành Nhân.
 - Số thẻ TĐV: XVI25TS.2751
- Người đại diện theo pháp luật:**
 - Họ và tên: TS. Đào Vũ Thắng.
 - Số thẻ thẩm định viên về giá: IV06208.

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

a) Khách hàng yêu cầu TĐG:

- TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ NHỰT TÂN.
- Địa chỉ: Ấp Bình Lợi, xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.
- Điện thoại: 02723.867.270.
- Người đại diện: ông Lê Văn Vũ – Chức danh: **Hiệu trưởng.**

b) **Tài sản thẩm định giá:** Xác định giá cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.

c) **Mục đích thẩm định giá:** Làm cơ sở tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê mặt bằng căn tin theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 sau: Giá trị thị trường, Giá trị thuê thị trường, Giá trị đầu tư, Giá trị bắt buộc phải bán, Giá trị ngang bằng. Cơ sở giá trị hợp lý được quy định tại pháp luật Việt Nam về lập báo cáo tài chính và hướng dẫn tại Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế.

Căn cứ vào các cơ sở pháp lý, đặc điểm kỹ thuật, kinh tế, môi trường và tổng quan về thị trường, TNAP chọn cơ sở giá trị thị trường – Theo CMTĐGVN về cơ sở giá trị thẩm định giá (Kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC, ngày 16/05/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).

- Do tài sản thẩm định giá là giá cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin với mục đích làm cơ sở tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê mặt bằng căn tin theo quy định của pháp luật hiện hành. Tài sản là giá cho thuê mặt bằng được mang ra đấu giá công khai vì vậy mức giá đưa ra sẽ căn cứ trên cơ sở giá trị thuê thị trường. Khi tham gia cuộc đấu giá bên thuê có một khoảng thời gian nghiên cứu về tài sản để xác định có nên tham gia cuộc đấu giá hay không; đối với bên cho thuê cũng nghiên cứu một mức giá sàn đấu giá phù hợp nhất. Vì vậy

TNAP chọn cơ sở giá trị thị trường – Theo Chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam để làm cơ sở xác định bán đấu giá quyền thuê tài sản.

“Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.

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

e) **Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 08/2026.

f) **Địa điểm của tài sản thẩm định giá:** Xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.

g) **Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá:** Ngày 18/08/2026.

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:**

- 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 từ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá;

* **Việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập:**

- Căn cứ pháp lý của tài sản do khách hàng yêu cầu thẩm định giá cung cấp và các thông tin do TNAP thu thập được các thông tin về hợp đồng đã cho thuê mặt bằng căn tin trường học có tính chất tương tự với tài sản thẩm định giá,.... TNAP nhận thấy các thông tin, số liệu đã thu thập là đáng tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích thông tin.

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:**

- Giấy yêu cầu thẩm định giá ngày 19/08/2026 của Trường trung học cơ sở Nhựt Tân.
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 26-230.1/HĐDV-TĐG-PN-LA, ngày 19/08/2026 được ký kết giữa Trường trung học cơ sở Nhựt Tân và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa.
- Biên bản thẩm định hiện trạng của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Tín Nghĩa lập ngày 19/08/2026 do ông Lê Văn Vũ – Hiệu trưởng Trường trung học cơ sở Nhựt Tân xác nhận.

Stt	Tên văn bản	Số / ngày	Nội dung	Cơ quan cấp/xác nhận
01	Tờ trình.	Số 117/TTr-THCSNT, ngày 03/08/2026.	Về việc xin chủ trương tổ chức đấu giá căn tin.	Trường trung học cơ sở Nhựt Tân.
02	Phương án.	Số 116/PA-THCS.NT, ngày 03/08/2026.	Về việc khai thác mặt bằng làm dịch vụ căn tin hỗ trợ thực hiện chức năng, nhiệm vụ chính của đơn vị.	Trường trung học cơ sở Nhựt Tân.
03	Quyết định.	Số 2097/QĐ-UBND, ngày 19/08/2026.	Về việc phê duyệt phương án khai thác tài sản công của Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân.	UBND xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.

Thẩm định viên về giá hoặc cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về cân bằng, trung thực và không che giấu trong các mối quan hệ công việc và chuyên môn, không có hành vi vụ lợi từ việc thẩm định giá(Thông tư số 30/2024/TT-BTC)
Nhân Vở/CNLA/Năm 2026/Tháng 08/HĐ 26-230.1- Trường THCS Nhựt Tân/Báo cáo

j) Ngày của báo cáo thẩm định giá: 19/08/2026.

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:

Stt	Tên tài sản	Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	Đvt	Thời gian
01	Tòa nhà thuê mặt bằng căn tin trong trường học.	- Vị trí: Mặt bằng cho thuê vị trí nhà căn tin nằm trong khuôn viên Trường trung học cơ sở Nhựt Tân. Địa chỉ: ấp Bình Lợi, xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh. - Đặc điểm: chỉ có 01 mặt bằng duy nhất tại địa điểm nêu trên, trên đất đã có công trình xây dựng sẵn với kết cấu nền xi măng; khung, cột sắt; xà gỗ sắt, mái tôn thiếc. - Mục đích sử dụng: Đất xây dựng công trình sự nghiệp. - Thời gian cho thuê: 03 năm. - Số tháng cho thuê trong 01 năm: 09 tháng. - Tổng số tháng cho thuê trong 03 năm: 27 tháng. - Số lượng học sinh: 556 học sinh. - Hình thức sử dụng: Phục vụ ăn uống cho học sinh. - Hiện trạng: Tại thời điểm và địa điểm thẩm định hiện trạng, trên đất có công trình xây dựng sẵn. - Diện tích theo yêu cầu thẩm định giá của Trường trung học cơ sở Nhựt Tân là: 23,4 m² (một mặt bằng).	Tháng	27

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

- Thông tin về tổng quan thị trường: Tài sản thẩm định giá tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh, tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, thị trường giao dịch các mặt bằng thuê căn tin, thuê nhà giữ xe trong trường học trong khu vực tương đối nhiều, có các tài sản đã và đang cho thuê trên thị trường; mặt khác việc thu thập các tài sản so sánh có cùng đặc điểm kinh tế kỹ thuật, kinh tế môi trường với tài sản thẩm định giá bị hạn chế do không có nhiều tài sản so sánh có cùng đặc điểm tương đồng tài sản thẩm định giá trong cùng một xã. Do đó, TNAP đề nghị chọn các tài sản so sánh có các đặc điểm gần tương đồng (đặc điểm, vị trí địa lý giống nhau về các mặt như an ninh môi trường sống, giao thông, cơ sở hạ tầng, lợi thế kinh doanh buôn bán) và nằm lân cận tài sản thẩm định giá để làm cơ sở trả lời khách hàng (CMTĐGVN về cách tiếp cận từ thị trường - Kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC, ngày 16/05/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính).
- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá:
 - Tại khu vực lân cận tài sản thẩm định giá, tại thời điểm hiện tại đối với loại hình tài sản, bất động sản cho thuê tại các đơn vị sự nghiệp công lập giao dịch không nhiều, nhu cầu

khách cần giao dịch cũng có phần hạn chế, thị trường giao dịch quyền thuê mặt bằng trong khu vực tương đối ít do việc đấu thầu công khai rộng rãi mới được triển khai mạnh mẽ trong một vài năm trở lại đây, ngoài ra thời gian thuê tương đối dài trung bình từ hai đến năm năm nên việc thu thập trên địa bàn còn gặp nhiều khó khăn, TNAP có mở rộng thu thập thêm thông tin ở các vùng lân cận TSTDG để làm cơ sở tham khảo phục vụ cho việc ước tính giá trị tài sản cần thẩm định giá.

– Thông tin về thị trường giao dịch:

- + Tài sản thuộc loại quyền thuê bất động sản tại các đơn vị sự nghiệp công lập, trên thị trường không tồn tại nhiều tài sản có mục đích tương tự như trên hoặc nếu có cũng khá ít trên địa bàn gần thời điểm thẩm định giá. Việc đấu giá tài sản được thực hiện bởi bên thứ ba là bên cơ quan đấu giá, vì vậy có thể khó thương lượng giá thuê nếu so với thị trường cho thuê bên ngoài; khi khảo sát, đánh giá vẫn trên cơ sở thị trường, tuy nhiên do các ảnh hưởng phân tích ở trên nên mức giá đấu giá có thể có sự chênh lệch so với giá thị trường.
- + Tài sản thẩm định giá tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh. TNAP thu thập thông tin trên thị trường trên địa bàn tỉnh Tây Ninh, khảo sát được tài sản đã cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin trong trường học để so sánh điều chỉnh làm cơ sở trả lời khách hàng.

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có): Không có giả thiết và giả thiết đặc biệt.

6. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

*** Biện luận về việc sử dụng cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:**

- Căn cứ Thông tư 32/2024/TT-BTC, ngày 16/5/2024: Sau khi xem xét các đặc điểm của tài sản thẩm định giá, phân tích thị trường và động thái người mua, TNAP chọn phương pháp so sánh – Cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị quyền thuê mặt bằng làm phương pháp chủ đạo trả lời khách hàng. Phương pháp thặng dư thường được áp dụng với bất động sản có tiềm năng phát triển, cụ thể là các dự án có công trình trên đất có thể cải tạo hoặc phá dỡ xây dựng công trình mới trên đất để sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất nên phương pháp thặng dư không được áp dụng vào tính toán. Phương pháp vốn hóa trực tiếp, phương pháp dòng tiền chiết khấu thường được sử dụng để xác định giá trị bất động sản là nhà ở thương mại, nhất là các nhà ở xã hội, nhà được xây bởi các thành phần kinh tế để cho thuê theo cơ chế thị trường. Do đó, tài sản thẩm định giá không áp dụng phương pháp thu nhập để tính toán. Đồng thời, do hạn chế về thông tin thu thập và số liệu đầu vào nên các phương pháp khác không đủ cơ sở để tính toán.

*** Phương pháp thẩm định giá được áp dụng:**

- Phương pháp so sánh - Cách tiếp cận từ thị trường.

7. Giá trị tài sản thẩm định giá:

- Tổng giá trị tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 08/2026 là: **324.000.000 đồng.**
(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi bốn triệu đồng).

Stt	Tên tài sản	Thời gian cho thuê (tháng)	Giá trị tài sản	
			Đơn giá (đồng/tháng)	Thành tiền (đồng)
1	Giá cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học - Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân	27	12.000.000	324.000.000

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

Thẩm định viên về giá hoặc cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về cân bằng, trung thực và không che giấu trong các mối quan hệ công việc và chuyên môn, không có hành vi vụ lợi từ việc thẩm định giá(Thông tư số 30/2024/TT-BTC)
Nhân V&C/NLA/Năm 2026/Tháng 08/HĐ 26-230.1- Trường THCS Nhựt Tân/Báo cáo

- Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá là ngày 19 tháng 08 năm 2026.
- Thời hạn sử dụng có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá: 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá. Trong trường hợp có biến động mạnh về giá do ảnh hưởng của thị trường chính sách Nhà nước thì thời hạn của kết quả trên có thể ngắn hơn.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của báo cáo thẩm định giá:

9.1 Những điều khoản kèm theo kết quả thẩm định giá.

- Đối với số liệu về diện tích, vị trí, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, thời hạn cho thuê của tài sản thẩm định giá, TNAP căn cứ vào Tờ trình số 117/TTr-THCSNT, ngày 03/08/2026 của Trường trung học cơ sở Nhựt Tân; Phương án số 116/PA-THCS.NT, ngày 03/08/2026 của Trường trung học cơ sở Nhựt Tân; Quyết định số 2097/QĐ-UBND, ngày 19/08/2026 của UBND xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh xác nhận và Biên bản khảo sát, thẩm định hiện trạng ngày 19/08/2026, người hướng dẫn và xác nhận là: ông Lê Văn Vũ – Hiệu trưởng Trường trung học cơ sở Nhựt Tân. TNAP không chịu trách nhiệm về tính chính xác và mọi vấn đề pháp lý liên quan đến các số liệu này. Trong trường hợp nếu có sự thay đổi về các đặc điểm kinh tế kỹ thuật đối với tài sản thẩm định giá trên thì kết quả thẩm định giá sẽ thay đổi.
- Đơn giá cho thuê mặt bằng căn tin chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Chứng thư thẩm định giá chỉ được coi là một trong những dữ liệu tham khảo tư vấn về giá trị làm cơ sở tham khảo xác định giá khởi điểm để đấu giá cho thuê mặt bằng, không có giá trị trong việc xác lập quyền sở hữu tài sản, không thay thế quyết định của các bên liên quan đến tài sản thẩm định giá và việc quyết định mức giá cuối cùng là do cơ quan có thẩm quyền quyết định.
- Kết quả thẩm định giá trên, giá trị thuê mặt bằng dịch vụ căn tin trong trường học được tính toán từ những thông tin khảo sát thị trường tại thời điểm thẩm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường từ hoạt động cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin trong trường học.
- Kết quả thẩm định giá trên được giới hạn trong điều kiện đơn vị tư vấn không trực tiếp là chủ tài sản, cũng không trực tiếp là đơn vị tổ chức đấu giá cho thuê mặt bằng nên có hạn chế về kế hoạch truyền thông để thu hút nhiều khách hàng tiềm năng tham gia cuộc đấu giá cho thuê mặt bằng của tài sản. Chủ tài sản và đơn vị tổ chức cuộc đấu giá cần đảm bảo tính hiệu quả cao nhất có thể khi đưa tài sản ra đấu giá cho thuê mặt bằng. Trong mọi trường hợp, đơn vị tư vấn không có trách nhiệm đối với những vi phạm pháp luật của khách hàng cũng như những thiệt hại khác xảy ra trong quá trình quản lý, tổ chức bán đấu giá tài sản (nếu có) và việc đấu giá tài sản phải hội đủ các điều kiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.
- *Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá được sử dụng làm một trong những cơ sở tư vấn để khách hàng yêu cầu thẩm định giá, được ghi tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, xem xét, quyết định giá của tài sản. Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn hiệu lực, theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng thông tin tài sản, số lượng tài sản tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá.*

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được xác nhận cho một mục đích duy nhất được nêu trong Hợp đồng thẩm định giá. TNAP không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả thẩm định giá trên cho những mục đích khác.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, TNAP chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá nêu trên.
- Giá trị tài sản thẩm định giá nêu trên chỉ xác nhận khi các bên tham gia giao dịch hoàn thành các nghĩa vụ về pháp lý, tài chính đối với Nhà nước cũng như các bên liên quan, bao gồm (nhưng không hạn chế): các khoản thuế phải nộp, hợp đồng kinh tế, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng,...
- TNAP không có trách nhiệm kiểm tra thông tin và những bản sao (bản photocopy) các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
- Kết quả thẩm định giá trên được xác định căn cứ vào nội dung pháp lý mà khách hàng cung cấp (được đính kèm chứng thư thẩm định giá), trong bất kỳ trường hợp nào nếu nội dung pháp lý thay đổi thì kết quả trên sẽ thay đổi.
- Kết quả thẩm định giá nêu trên xác nhận giá trị thị trường của tài sản thẩm định giá tại thời điểm tháng 08/2026. Giá giao dịch cụ thể có thể cao hơn hoặc thấp hơn giá thị trường, tùy thuộc vào nhu cầu của người thuê tiềm năng, điều kiện thuê và cho thuê và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch; mà người cho thuê – người thuê sẽ có mức giá giao dịch hợp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên được thực hiện dựa trên hiện trạng chức năng thực tế của khu đất. Nếu khu đất có quy hoạch cụ thể riêng và được cơ quan chức năng có thẩm quyền phê duyệt thì đơn giá trên sẽ thay đổi.
- Kết quả thẩm định giá trên được xác nhận tại thời điểm thẩm định giá, khi thị trường bị ảnh hưởng và tác động mạnh bởi các yếu tố: Dịch bệnh, thiên tai,... Kết quả thẩm định giá trên có thể thay đổi.
- Kết quả trên xác nhận giá trị cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin trong trường học, tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, kinh tế - môi trường, số lượng, được mô tả chi tiết như trên.

9.2 Những hạn chế kèm theo báo cáo thẩm định giá.

a) Hạn chế về vật chất:

- Kết quả thẩm định giá trên mang tính tư vấn được giới hạn trong điều kiện không trực tiếp là chủ sở hữu tài sản nên có hạn chế về đàm phán giá thực hiện giao dịch cụ thể. Chủ sở hữu hoặc bên thứ ba có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Mức giá trên được tham khảo trong thời hạn còn hiệu lực của Chứng thư kể từ ngày ban hành Chứng thư thẩm định giá. Trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế, xã hội..., thời hạn này có thể ngắn hơn.

b) Hạn chế về thị trường:

- Tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, trong khu vực tài sản thẩm định giá, việc thu thập các thông tin cho thuê bất động sản có các đặc điểm kinh tế kỹ thuật, kinh tế môi trường giống với tài sản thẩm định giá bị hạn chế do không có nhiều thông tin cho thuê mặt bằng dịch vụ căn tin trong trường học. Vì vậy, TNAP đề xuất khảo sát các thông tin cho thuê bất động sản có tính chất gần tương đồng để làm cơ sở so sánh, điều chỉnh, xác định định giá của tài sản cần thẩm định giá.

10. Các phụ lục kèm theo (nếu có):

- Phụ lục Báo cáo thẩm định giá;
- Phụ lục ảnh kèm theo chứng thư thẩm định giá;
- Phụ lục pháp lý tài sản thẩm định giá;
- Phụ lục chứng minh kèm theo chứng thư thẩm định giá.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



ThS. Võ Thành Nhân
Thẻ TDV số: XVI25TS.2751

TỔNG GIÁM ĐỐC



TS. Đào Vũ Thắng
Thẻ TDV số: IV06208

TNAP APPRAISAL

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ



TIN NGHIA APPRAISAL

Chuẩn mực giá trị Việt

PHỤ LỤC BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 477/2026/202.1/BDS-LA, ngày 19/08/2026 của TNAP)

Cách tiếp cận từ thị trường:

- Căn cứ điểm a, khoản 2 Điều 6 của Thông tư 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc Ban hành 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 thì: Thông tin về tài sản so sánh được thu thập từ một hoặc nhiều nguồn thông tin sau: các hợp đồng; hóa đơn; chứng từ mua bán; các kết quả giao dịch thành công trên các sàn giao dịch; các phương tiện thông tin đại chúng; các phiếu điều tra thực tế thị trường; các mức giá ghi trong các văn bản của các cơ quan nhà nước, các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh; kết quả trúng đấu giá, đấu thầu theo quy định; phỏng vấn trực tiếp; điện thoại; email hoặc mạng internet; cơ sở dữ liệu về giá của các cơ quan nhà nước, các tổ chức, các doanh nghiệp và từ các nguồn khác theo quy định (nếu có).
- Căn cứ điểm a, điểm b, khoản 2 Điều 6 của Thông tư 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc Ban hành 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 thì: Việc khảo sát và thu thập thông tin về tài sản so sánh phải đáp ứng các yêu cầu sau: 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; 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.

I. Mặt bằng căn tin trong trường học.

1) Thông tin thị trường:

- **Nhận định:** Tài sản thẩm định giá là mặt bằng cho thuê căn tin trong trường học, tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh. Trong khu vực tài sản thẩm định giá, việc thu thập các tài sản so sánh có cùng đặc điểm kinh tế kỹ thuật, kinh tế môi trường giống với tài sản cần thẩm định giá bị hạn chế do không có nhiều thông tin về cho thuê mặt bằng làm căn tin trong trường học. Vì vậy, TNAP đề xuất sử dụng thêm các thông tin chuyển nhượng ở vị trí khác, trên địa bàn các xã lân cận trên địa bàn tỉnh Tây Ninh làm cơ sở xác định giá cho tài sản cần thẩm định giá.

Stt	Đặc điểm BĐS	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh 01	Tài sản so sánh 02	Tài sản so sánh 03
1	Nguồn tin		Thu thập thực tế	Thu thập thực tế	Thu thập thực tế
2	Bên cho thuê	Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân	Trường Trung học cơ sở Tân Tập	Trường Trung học cơ sở Phước Vĩnh Đông	Trường Trung học cơ sở thị trấn Cần Đức
3	Bên đi thuê		ông Nguyễn	ông Nguyễn	bà Trần Thị

			Hữu Lộc	Thanh Giang	Thanh Thảo
4	Thời điểm thẩm định giá	Tháng 08/2026	Tháng 08/2026	Tháng 08/2026	Tháng 08/2026
5	Pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
6	Thời hạn cho thuê	03 năm	03 năm	03 năm	02 năm
7	Tên trường học	Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân	Trường Trung học cơ sở Tân Tập	Trường Trung học cơ sở Phước Vĩnh Đông	Trường Trung học cơ sở thị trấn Cần Đức
8	Điện thoại	02723.867.270	02723.876.478	02723.876.496	02723.882.834
9	Địa chỉ	Ấp Bình Lợi, xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh.	Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh (Điểm ấp Tân Thành).	Xã Tân Tập, tỉnh Tây Ninh.	Thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An (nay là xã Cần Đức, tỉnh Tây Ninh).
10	Diện tích nhà căn tin (m ²)	23,4	30	70	405
11	Kết cấu xây dựng nhà căn tin	Nhà tiền chế, mái tole, nền bê tông	Nhà khung sắt tiền chế, mái che tole, nền bê tông	Nhà khung sắt tiền chế, mái che tole, nền bê tông	Nhà khung sắt tiền chế, mái che tole, nền bê tông
12	Năm học	2026 - 2027	2025 - 2026	2025 - 2026	2025 - 2026
13	Số lượng học sinh trường (học sinh)	556	200	416	1.133
14	Số tháng sử dụng trong 1 năm	9	9	9	9
15	Số tháng sử dụng trong hợp đồng	27	27	27	18
II	Đơn giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)		4.600.000	8.888.889	25.111.111
1	Giá thuê mặt bằng		124.200.000	240.000.000	226.000.000
	Đơn vị tính		đồng / 3 năm	đồng / 3 năm	đồng / năm
			(Giá đã cho thuê)	(Giá đã cho thuê)	(Giá đã cho thuê)
III	Nhận xét				
I	Khu vực; Mật độ dân cư.	Khu vực dân cư hiện hữu, tập trung tương đối đông.	Khu vực dân cư hiện hữu, tập trung tương đối đông.	Khu vực dân cư hiện hữu, tập trung tương đối đông.	Khu vực dân cư đông; gần trung tâm thị trấn Cần Đức cũ

Thẩm định viên về giá hoặc cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về cân bằng thân, trung thực và không che giấu trong các mối quan hệ công việc và chuyên môn, không có hành vi vụ lợi từ việc thẩm định giá(Thông tư số 30/2024/TT-BTC)
 Nhân Văn/CNLA/Năm 2026/Tháng 08/HĐ 26-230 1- Trường THCS Nhựt Tân/Báo cáo

2) Thực hiện điều chỉnh:

- Điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản thẩm định giá là giá cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học tại Trường trung học cơ sở Nhựt Tân, tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh, có vị trí lân cận tài sản thẩm định giá.
- Căn cứ vào các dữ liệu TNAP và tính toán thực tế, TNAP quy ước:
 - + Yếu tố quy mô học sinh: Trường có quy mô học sinh càng lớn càng lợi thế. Ước tính tỷ lệ điều chỉnh là: +178%; +34%, -51%.
 - + Yếu tố diện tích: Theo Quyết định số 20/2025/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Long An "Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An". Tại điểm e, mục 1.1, khoản 1, Điều 14.
- Đối với đất ở khu vực nông thôn:
 - + Mức độ chênh lệch giữa thửa đất có diện tích lớn so với thửa đất có diện tích nhỏ chênh lệch từ 300 m² trở lên không quá 04%. TNAP đề xuất tỷ lệ 04%.
- Các yếu tố khác gần như tương đồng nhau, vì vậy TNAP đề nghị không điều chỉnh.
- Mức giá bị trừ khi bất động sản so sánh lợi thế hơn tài sản thẩm định giá và ngược lại.

Stt	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 01	Tài sản so sánh 02	Tài sản so sánh 03
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)	đồng				
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn	đồng/tháng		4.600.000	8.888.889	25.111.111
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
C1	Tình trạng pháp lý		Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	đồng/tháng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	đồng/tháng		4.600.000	8.888.889	25.111.111
C2	Số lượng học sinh		556	200	416	1.133
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		178%	34%	-51%
	Mức điều chỉnh	đồng/tháng		8.188.000	3.022.222	-12.806.667
	Giá sau điều chỉnh	đồng/tháng		12.788.000	11.911.111	12.304.444
C3	Diện tích	m ²	23,4	30	70	405
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0%	0%	-4%

	Mức điều chỉnh	đồng/tháng		0	0	-1.004.444
	Giá sau điều chỉnh	đồng/tháng		12.788.000	11.911.111	11.300.000
C4	Giao thông		Thuận lợi (đường nhựa thông thoáng, liên mạch không cần đi phà hoặc đò)	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	đồng/tháng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	đồng/tháng		12.788.000	11.911.111	11.300.000
C5	Tiềm năng kinh doanh mặt bằng căn tin của các trường		Nhu cầu sử dụng của học sinh, giáo viên và nhân viên trong trường, cùng với khả năng sinh lời từ việc kinh doanh đồ ăn, thức uống, và các dịch vụ khác,...	Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh	đồng/tháng		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh	đồng/tháng		12.788.000	11.911.111	11.300.000
D	Mức giá chỉ dẫn			12.788.000	11.911.111	11.300.000
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	đồng/tháng	11.999.704			
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		6,57%	-0,74%	-5,83%
E	Tổng hợp các số liệu điều					

	chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh dồn	đồng		8.188.000	3.022.222	13.811.111
E2	Tổng số lần điều chỉnh	lần		1	1	2
E3	Biên độ điều chỉnh	%		0% - 178%	0% - 34%	4% - 51%
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	đồng		8.188.000	3.022.222	-13.811.111

❖ **Nhận xét:**

- Trong bảng điều chỉnh trên, TNAP thực hiện điều chỉnh yếu tố liên quan đến giao dịch của tài sản (tình trạng pháp lý) trước, điều chỉnh các yếu tố so sánh về đặc điểm của tài sản (quy mô, mặt tiền, mặt hẻm, hình dáng...) sau, theo đúng quy định về thứ tự điều chỉnh tại cách tiếp cận từ thị trường.

❖ **Về nguyên tắc khống chế:**

- Theo mục D2, về nguyên tắc khống chế thì chênh lệch giữa các mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn chỉ nằm trong khoảng từ 0,74% đến 6,57%, vì vậy đảm bảo không quá 15%.

❖ **Về thống nhất mức giá chỉ dẫn:**

- Mức giá thị trường của tài sản thẩm định giá là giá cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học, tại Trường trung học cơ sở Nhựt Tân, tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh, có vị trí lân cận tài sản thẩm định giá, có đơn giá cho thuê dao động trong khoảng: **11.300.000 đồng/tháng đến 12.788.000 đồng/tháng. Đơn giá bình quân: 11.999.704 đồng/tháng.**
- Căn cứ theo bảng điều chỉnh trên, TNAP đánh giá chất lượng thông tin về các tài sản so sánh (gọi tắt TSSS) là tương đương nhau.
- Từ những nhận định trên, TNAP đề xuất chọn mức giá chỉ dẫn bình quân của các tài sản so sánh: làm mức giá chỉ dẫn đại diện để ước tính giá trị cho thuê đất căn thẩm định giá.
- Đơn giá thị trường cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học ước tính là: **11.999.704 đồng/tháng. Làm tròn: 12.000.000 đồng/tháng.**
- Sau khi phân tích thị trường bất động sản và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, TNAP đề nghị mức giá: **12.000.000 đồng/tháng** ứng với đơn giá cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học, tại Trường trung học cơ sở Nhựt Tân, tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh là phù hợp với thị trường hiện tại.
- **Kết luận:** Đơn giá cho thuê mặt bằng căn tin trong trường học, tại Trường trung học cơ sở Nhựt Tân, tọa lạc tại xã Vàm Cỏ, tỉnh Tây Ninh tại thời điểm tháng 08/2026 là: **12.000.000 đồng/tháng.**

Chuẩn mực giá trị Việt

PHỤ LỤC PHÁP LÝ KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số Vc 477/2026/202.1/BDS-LA, ngày 19/08/2026 của TNAP)

Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung
I	Luật		
01	Luật	Số 16/2023/QH15, ngày 19/06/2023.	Luật Giá.
02	Luật	Số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.	Luật Đất đai
03	Luật	Số 59/2020/QH14, ngày 17/6/2020	Luật Doanh nghiệp
04	Luật	Số 76/2025/QH15, ngày 17/6/2025	Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;
05	Luật.	Số 91/2015/QH13, ngày 24/11/2015	Bộ Luật Dân sự
06	Luật.	Số 15/2017/QH14, ngày 21/06/2017.	Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
07	Luật.	Số 64/2020/QH14, ngày 18/06/2020.	Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.
08	Luật.	Số 07/2022/QH14, ngày 16/06/2022.	Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Sở hữu trí tuệ.
09	Văn bản hợp nhất.	Số: 14/VBHN-VPQH, ngày 08/07/2022.	Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
10	Luật.	Số 24/2023/QH15, ngày 24/11/2023	Luật Viễn thông.
11	Luật	Số 22/2023/QH15 ngày 23/06/2023.	Luật Đấu thầu.
12	Luật	số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024	Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15.
13	Văn bản hợp nhất.	Số: 06/VBHN-VPQH, ngày 16/09/2024.	Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
14	Luật	Số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024.	Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính.
15	Luật.	Số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024.	Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu.
16	Luật.	90/2025/QH15, ngày	Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu

*Thẩm định viên về giá hoặc cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về cân bằng, trung thực và không che giấu trong các mối quan hệ công việc và chuyên môn, không có hành vi vụ lợi từ việc thẩm định giá (Thông tư số 30/2024/TT-BTC)



		25/06/2025.	thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
	Văn bản hợp nhất.	Số: 23/VBHN-VPQH, ngày 26/02/2025.	Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
II	Nghị định của Chính phủ		
01	Nghị định.	Số 186/2025/NĐ-CP, ngày 01/07/2025.	Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
02	Nghị định.	Số 214/2025/NĐ-CP, ngày 04/08/2025.	Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đầu thầu về lựa chọn nhà thầu.
III	Thông tư của Bộ Tài chính		
01	Thông tư	Số 30/2024/TT-BTC, ngày 16/5/2024	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.
02	Thông tư	Số 31/2024/TT-BTC, ngày 16/5/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.
03	Thông tư	Số 32/2024/TT-BTC, ngày 16/5/2024	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.
04	Thông tư	Số 42/2024/TT-BTC, ngày 20/6/2024	Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.
05	Thông tư	Số 38/2024/TT-BTC, ngày 16/5/2024	Đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
IV	Các văn bản quy định trên địa bàn tỉnh Long An.		
01	Quyết định	Số 20/2025/QĐ-UBND, ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Long An.	Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Long An.
02	Nghị quyết.	Số 49/2025/NQ-HĐND, ngày 29/12/2025 của UBND tỉnh Tây Ninh.	Về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.
VI	Các văn bản pháp luật khác có liên quan đến tài sản thẩm định giá,...		

Chuẩn mực giá trị Việt

Thẩm định viên về giá hoặc cá nhân thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của pháp luật về cân bằng thị trường, trung thực và không che giấu trong các mối quan hệ công việc và chuyên môn, không có hành vi vụ lợi từ việc thẩm định giá(Thông tư số 30/2024/TT-BTC)
Nhấn VÀ/CNLA/Năm 2026/Tháng 08/HĐ 26-230.1- Trường THCS Nhật Tân/Báo cáo



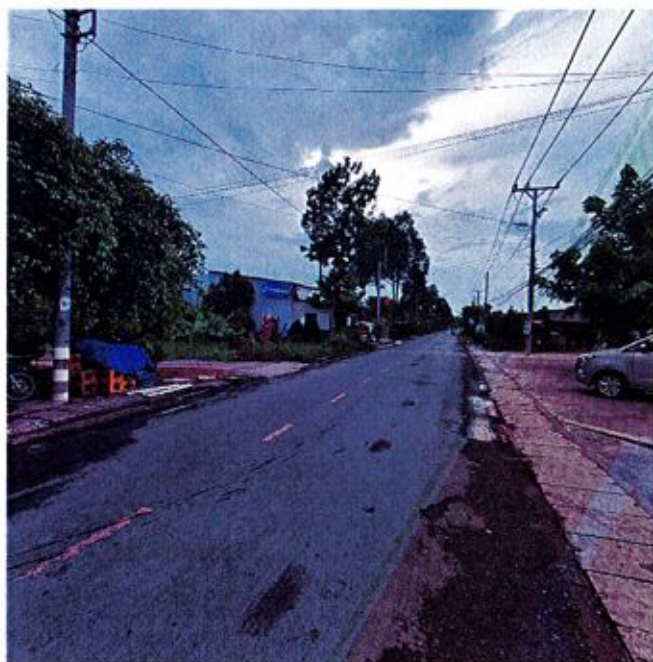
CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ TÍN NGHĨA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

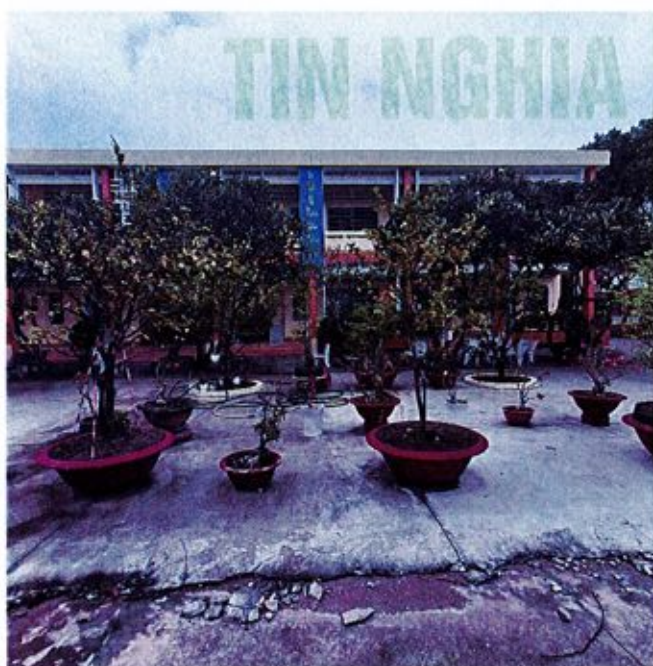
(Số: Vc 477/2026/202.1/BDS-LA, ngày 19/08/2026 của TNAP)



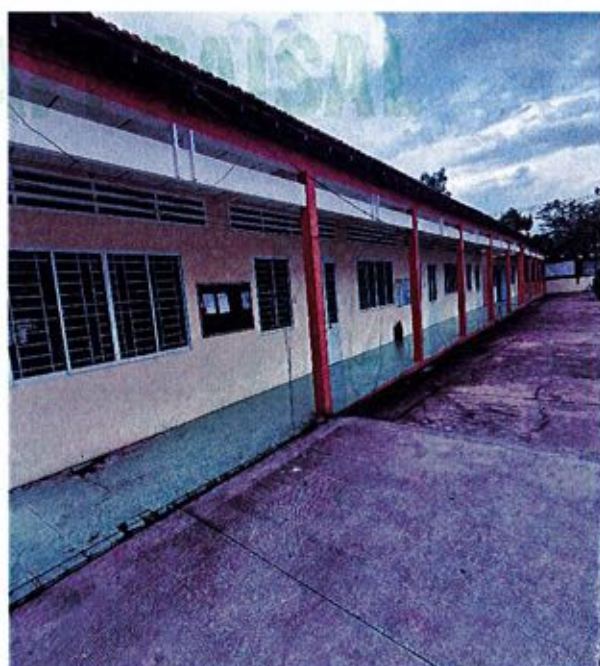
Hình 1: Đường giao thông phía trước của Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân



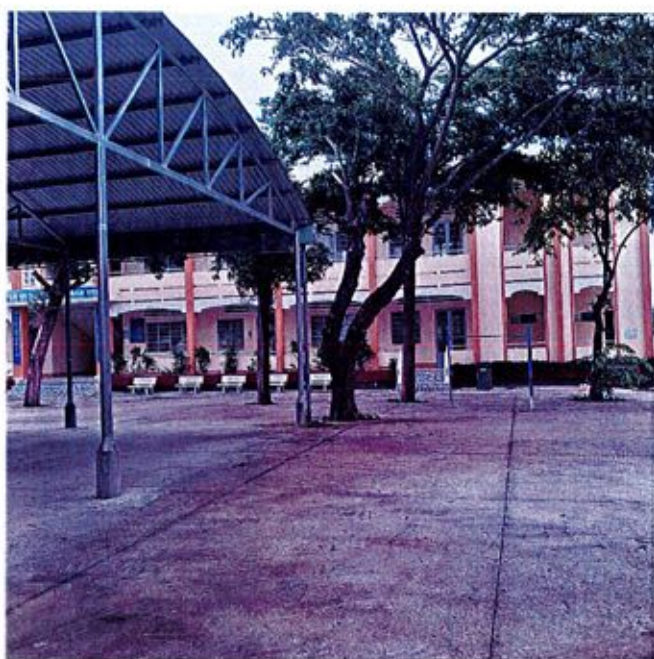
Hình 2: Cổng trường Trường Trung học cơ sở Nhựt Tân



Hình 3: Hiện trạng khuôn viên trường



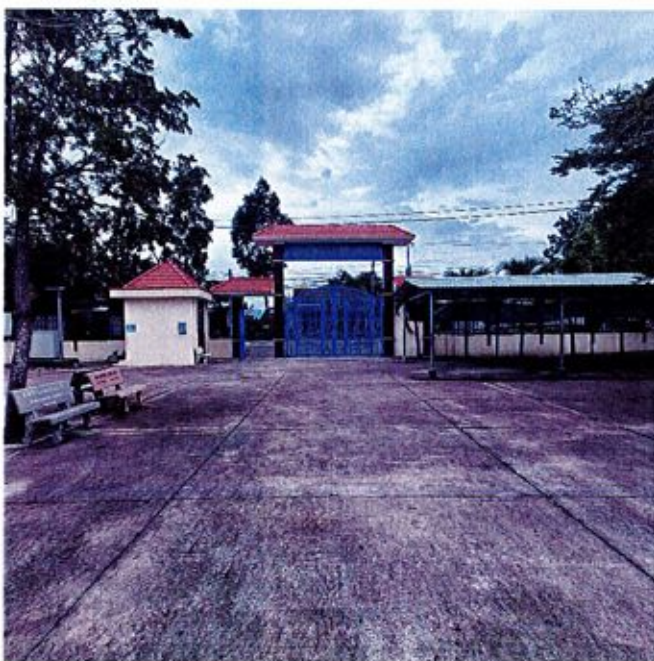
Hình 4: Hiện trạng khuôn viên trường



Hình 5: Hiện trạng khuôn viên trường



Hình 6: Hiện trạng khuôn viên trường



Hình 7: Hiện trạng khuôn viên trường



Hình 8: Hiện trạng, kết cấu căn tin



Hình 9: Hiện trạng, kết cấu căn tin



Hình 10: Hiện trạng, kết cấu căn tin

TIN NGHIA APPRAISAL

Chuẩn mực giá trị Việt