

CHỨNG THƯ, BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

Hợp đồng số: 3010.128/2023/HĐTĐG-MKF/GL

Khách hàng yêu cầu: CÔNG TY TNHH MTV LÂM NGHIỆP
NGỌC HỒI

Tài sản thẩm định: Công trình nhà xưởng thanh lý

Thời điểm thẩm định: Tháng 11 năm 2023.

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
Chứng thư thẩm định giá	1 – 2
Báo cáo thẩm định giá	3 – 10
Các phụ lục kèm theo	11 - 13



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN MKF VIỆT NAM

Số 10 Đại lộ Thăng Long – Mỹ Trì – Nam Từ Liêm – TP. Hà Nội

MST: 0105346968

Điện thoại: 024 8588 6077

Website: www.mkf.vn

Email: mkfvietnam@gmail.com

Số: 3010.128C/2023/CTĐG-MKF/GL

TP. Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2023

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH MTV LÂM NGHIỆP NGỌC HỒI

Căn cứ Hợp đồng tư vấn thẩm định giá số 3010.128/2023/HĐTĐG-MKF/GL ngày 30/10/2023 ký giữa Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ngọc Hồi với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam.

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 3010.128C/2023/BCTĐG-MKF/GL ngày 24/11/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá tài sản với nội dung sau:

1. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Tên khách hàng : **CÔNG TY TNHH MTV LÂM NGHIỆP NGỌC HỒI**
Đại diện : **Ông Trần Ngọc Thanh Vũ**
Chức vụ : **Chủ tịch, Giám đốc Công ty.**
Địa chỉ : **Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.**
Mã số thuế : **61001 87306**
Điện thoại : **0978 357 027**
Số tài khoản : **114 00292 5553 tại ngân hàng VietinBank chi nhánh Kon Tum**

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá: Công trình nhà xưởng thanh lý.

3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 11 năm 2023.

4. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá khởi điểm của tài sản làm cơ sở tham khảo phục vụ mục đích thanh lý tài sản

5. Căn cứ thẩm định giá:

Chi tiết như Báo cáo kèm theo.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:

Chi tiết như Báo cáo kèm theo.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

Chi tiết như Báo cáo kèm theo.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

Chi tiết như Báo cáo kèm theo.

9. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam thông báo giá trị tài sản do Quý khách hàng đề nghị thẩm định giá còn lại là: **20.147.000 đồng.**

Bằng chữ: Hai mươi triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng.

(Chi tiết theo phụ lục đính kèm).

Ghi chú: Giá trên là giá bán trọn gói, không bao gồm thuế, không bao gồm chi phí tháo dỡ, vận chuyển.

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

Chi tiết như Báo cáo kèm theo.

11. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá:

- Tối đa 03 (ba) tháng tính từ ngày ký đối với Động sản.

12. Các tài liệu kèm theo:

- Báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Các phụ lục chi tiết kèm theo.
- Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính bằng tiếng Việt cấp cho Quý khách hàng 02 (ba) bản, lưu lại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam 01 (một) có giá trị pháp lý như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thẩm định viên về giá hành nghề



Phạm Văn Duân

Số thẻ TĐV về giá XIII17.1681



Cần Văn Tuấn

Số thẻ TĐV về giá VIII13.954



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN MKF VIỆT NAM

Số 10 Đại lộ Thăng Long – Mễ Trì – Nam Từ Liêm – TP. Hà Nội

MST: 0105346968

Điện thoại: 024 8588 6077

Website: www.mkfvn.com

Email: mkfvietnam@gmail.com

Số: 3010.128C/2023/BCTĐG-MKF/GL

TP. Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 3010.128C/2023/CTTĐG-MKF/GL ngày 24/11/2023)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

1.1. Thông tin về đơn vị thực hiện thẩm định giá:

Đơn vị thẩm định : **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN MKF VIỆT NAM**
Địa chỉ : Số 10 Đại lộ Thăng Long, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
VPGD : Số nhà 32/1 ngõ 45, phố Đồng Me, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội
Điện thoại : 024 8588 6077
Mã số thuế : 0105346968
Tài khoản số : 0021000 439306 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nội
Đại diện : **Ông Cán Văn Tuấn**
Chức vụ : **Tổng Giám đốc**

1.2. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Tên khách hàng : **CÔNG TY TNHH MTV LÂM NGHIỆP NGỌC HỒI**
Đại diện : **Ông Trần Ngọc Thanh Vũ**
Chức vụ : **Chủ tịch, Giám đốc Công ty.**
Địa chỉ : Tổ dân phố 3, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.
Mã số thuế : 61001 87306
Điện thoại : 0978 357 027
Số tài khoản : 114 00292 5553 tại ngân hàng VietinBank chi nhánh Kon Tum

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

2.1. Thông tin hợp đồng: Căn cứ Hợp đồng tư vấn thẩm định giá số 3010.128/2023/HĐTĐG-MKF/GL ngày 30/10/2023 ký giữa Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ngọc Hồi với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam.

2.2. Địa điểm thẩm định giá: Huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

2.3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 11 năm 2023

2.4. Tài sản thẩm định giá: Công trình nhà xưởng thanh lý.

2.5. Mục đích thẩm định giá: Xác định giá khởi điểm của tài sản làm cơ sở tham khảo phục vụ mục đích thanh lý tài sản

2.6. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và mức độ kiểm tra, thẩm định các nguồn thông tin đó

Nguồn thông tin khảo sát:

- Biên bản khảo sát ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam tại nhà xưởng sản xuất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ngọc Hồi.

Nguồn thông tin do khách hàng cung cấp

- Danh mục thông tin tài sản đầy đủ đặc điểm để tiến hành thẩm định.
- Biên bản kiểm kê tài sản.

2.7. Căn cứ pháp lý

Văn bản pháp quy về thẩm định giá:

- Luật giá số 11/2012/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 20/6/2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24/02/2021 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư 60/2021/TT-BTC ngày 21/7/2021 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10.

Các văn bản liên quan khác:

- Hợp đồng số 3010.128/2023/HĐTĐG-MKF/GL ngày 30/10/2023 ký giữa Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ngọc Hồi với Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam;
- Biên bản kiểm kê tài sản.
- Hồ sơ, tài liệu, chứng từ liên quan đến tài sản thẩm định giá.

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

Nhà xưởng tiền chế là mô hình khá phổ biến hiện nay. Sau một thời gian hoạt động cơ sở vật chất xuống cấp không đáp ứng được những nhu cầu sản xuất làm việc và không đảm bảo an toàn lao động cho người lao động cần phải tháo dỡ, nâng cấp nhà xưởng. Đó chỉ là một trong số rất nhiều những lý do cần phải thanh lý kho xưởng. Ngoài ra, nếu doanh nghiệp giải thể, trả mặt bằng, di chuyển địa điểm đến nơi mới chắc chắn không thể mang theo xác nhà. Vậy nên, việc thanh lý kho xưởng là cần thiết. Các chuyên gia cho rằng, ưu điểm lớn nhất của nhà kho, nhà xưởng cao tầng là cung cấp giải pháp giúp tối ưu hóa quỹ đất và gia tăng hiệu suất kinh doanh - sản xuất của doanh nghiệp. Tính đến quý IV/2022, thị trường nhà xưởng tại Việt Nam ghi nhận tổng nguồn cung đạt 513.957 m², với 70% số này tập trung tại miền Nam. Nguồn cung nhà kho cao tầng đạt 457.479 m² diện tích sàn hiệu dụng và tất cả dự án đều ở các tỉnh thành khu vực phía Nam. Tính đến hết năm 2022, tỷ lệ trống của thị trường nhà kho, nhà xưởng cao tầng Việt Nam duy trì ở mức khá thấp, với tỷ lệ trống trung bình ghi nhận được 20% ở miền Bắc và 23% ở miền Nam. Do đó tình hình thu mua các nhà xưởng này khá phổ biến.

Đối với các hạng mục như tole, sắt hư hỏng, rỉ sét không tận thu sử dụng được. Do đó các đơn vị thu mua phế liệu chỉ thu mua vật tư theo kg các loại thì các đơn vị, cơ sở thu mua phế liệu, tài sản thanh lý tương đối nhiều. Vì vậy, chúng tôi đánh giá thị trường ở mức cân bằng.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tài sản thẩm định giá là công trình nhà xưởng tại công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Ngọc Hồi tại huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

STT	Hạng mục tài sản	Mô tả kết cấu tài sản thẩm định giá	Hiện trạng	Thời gian đưa vào KH	Đvt	Diện tích
1	Xưởng gỗ	Kích thước 12mx35m. Cao 5m. Nền bê tông, khung sắt hộp 4x6m, tole kẽm lợp.	Kết cấu khung sườn rỉ sét cục bộ, thanh mái rỉ sét, khung cột hỏng, rỉ sét nặng cục bộ, các mối nối bên dưới mục, phần tiếp đất rỉ sét, bụi đất bám nhiều, tole	2005	m ²	360

			hồng, bong góc, thùng. Khả năng tái sử dụng thấp, chi phí sửa không kinh tế.			
--	--	--	---	--	--	--

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá thẩm định viên lựa chọn giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá.
- **Giá trị thị trường:** Kết quả thẩm định giá trị tài sản được xác định dựa trên cơ sở giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định, theo Tiêu chuẩn TĐGVN số 2: “Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.

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

Căn cứ vào đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản, tổ thẩm định sử dụng các giả thiết trong quá trình thẩm định giá như sau:

- Tài sản thẩm định có hiện trạng theo đúng hiện trạng đã khảo sát.
- Tài sản được thanh lý theo đúng mục đích.
- Môi trường kinh tế vĩ mô và các chính sách pháp luật ổn định.
- Hồ sơ số liệu, mục đích sử dụng tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là đầy đủ và đáng tin cậy.

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

7.1. Cơ sở lý luận:

Tổ chuyên viên đã nghiên cứu hồ sơ, tài liệu và thông tin về tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp, sau quá trình khảo sát, so sánh với thực tế các đặc điểm pháp lý, đặc điểm kỹ thuật của tài sản do khách hàng cung cấp. Có thể nhận thấy, tài sản là những hạng mục thanh lý trên đã qua sử dụng và cũ hỏng và theo kế hoạch tháo dỡ san trả mặt bằng. Đối với tài sản nhà xưởng tiền chế do đặc thù tài sản này phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau kết hợp hình thành tài sản, để tìm được tài sản có kết cấu tương đương là không phù hợp vì vậy tổ thẩm định sẽ lựa chọn cách tiếp cận từ chi phí với phương pháp chính được lựa chọn là Phương pháp chi phí thay thế dựa theo giá trị thay thế và giá trị hao mòn của tài sản

7.2. Cách tiếp cận:

- **Cách tiếp cận từ thị trường:** Là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

- **Cách tiếp cận từ chi phí:** là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.

7.3. Phương pháp thẩm định giá:

Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

7.4. Xác định giá trị của tài sản cần thẩm định giá:

Phương pháp chi phí thay thế dựa trên chi phí để tạo ra tài sản thay thế, tương tự với tài sản thẩm định giá về chức năng, công dụng, nhưng được thiết kế, chế tạo hoặc xây dựng với công nghệ, nguyên vật liệu và kỹ thuật mới hơn. Thông thường, tài sản thay thế thường có chi phí tạo ra thấp hơn so với chi phí tái tạo, đồng thời chi phí vận hành cũng không bị cao hơn so với mức phổ biến tại thời điểm thẩm định giá. Vì vậy, tổng giá trị hao mòn hay hao mòn lũy kế của tài sản thay thế thường không bao gồm hao mòn chức năng do chi phí vốn cao hoặc hao mòn chức năng do chi phí vận hành cao.

* Công thức:

$$\text{Giá trị ước tính của tài sản} = \text{Chi phí thay thế (đã bao gồm lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà đầu tư)} - \text{Tổng giá trị hao mòn (Không bao gồm phần giá trị hao mòn chức năng đã được phản ánh trong chi phí tạo ra tài sản thay thế)}$$

* Các bước thực hiện:

- **Bước 1:** Ước tính chi phí thay thế công trình xây dựng hiện có.

Chi phí thay thế = Đơn giá thay thế x Hệ số trượt giá (nếu có) x Tổng diện tích sàn xây dựng

Trong đó:

- + Đơn giá thay thế vận dụng đơn giá tại Quyết định 44/2022/QĐ-UBND về việc Ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kon Tum.
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: xác định theo diện tích được tính theo diện tích thực tế đã được liên ngành kiểm đếm đo đạc lại tại Biên bản khảo sát hiện trạng.
- + **Ta có bảng thống kê đơn giá xây dựng công trình xây dựng như sau:**

IV. VẬT KIẾN TRÚC VÀ MỘT SỐ HẠNG MỤC KHÁC

STT	Loại nhà cửa, công trình, vật kiến trúc	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)
	Mái hiên, vòm nhà		
1	Khung thép, mái lợp tôn	Đồng/ m ² XD	407.000
2	Khung thép, mái lợp ngói	Đồng/ m ² XD	576.000

- **Bước 2:** Xác định chất lượng còn lại của Công trình xây dựng

$$\text{Tỷ lệ CLCL} = 100\% - \text{Tỷ lệ hao mòn}$$

Tỷ lệ hao mòn của Công trình xây dựng được xác định bằng phương pháp tổng cộng và phương pháp tuổi đời.

➤ Phương pháp tuổi đời:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$

Trong đó:

- Tuổi đời hiệu quả (t) = Thời điểm thẩm định giá – Thời điểm đưa vào sử dụng.
- Tuổi đời kinh tế (T): được xác định theo Phụ lục 1: Khung thời gian trích khấu hao các loại tài sản cố định (Ban hành kèm theo Thông tư 45/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định).

➤ Phương pháp tổng cộng:

Hao mòn vật lý: Phương pháp chuyên gia: Vận dụng Công văn số: 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng và Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng - Tài chính - Ban Vật giá chính phủ.

+ Hao mòn chức năng và hao mòn ngoại biên: Công trình xây dựng hiện đang sử dụng bình thường, đáp ứng đầy đủ về công năng sử dụng => hao mòn chức năng và hao mòn ngoại biên là không đáng kể.

Tỷ lệ hao mòn chung của công trình xây dựng được xác định bằng trung bình cộng hai phương pháp nếu chênh lệch giữa 2 phương pháp không vượt quá 15% và bằng phương pháp tổng cộng nếu chênh lệch giữa 2 phương pháp lớn hơn 15%.

- **Bước 3:** Ước tính giá trị của công trình xây dựng bằng cách lấy tổng chi phí xây dựng công trình bước 1 trừ (-) giá trị hao mòn đã tính bước 2.

(Chi tiết tại phụ lục 1 kèm theo)

7.3. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Khách hàng cung cấp, qua điều tra thông tin thực tế trên thị trường với cách tiếp cận và phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam thông báo giá trị tài sản do Quý khách hàng đề nghị thẩm định giá còn lại là: **20.147.000 đồng.**

Bằng chữ: Hai mươi triệu, một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng.

Ghi chú: Giá trên là giá bán trọn gói, không bao gồm thuế, không bao gồm chi phí tháo dỡ, vận chuyển.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

- Tối đa 03 (ba) tháng tính từ ngày ký đối với Động sản.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Chứng thư này chỉ được cung cấp theo yêu cầu của khách hàng. Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư/Báo cáo kết quả thẩm định giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận khi khách hàng hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản thẩm định theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Chứng thư. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích thẩm định giá theo yêu cầu. Giá trị thẩm định chỉ áp dụng đối với số lượng, mục đích trong Chứng thư nêu ở Phụ lục 01 kèm theo.
- Tài sản đã hình thành từ thời gian dài, do đó thất lạc bản vẽ thiết kế và các tài liệu liên quan đến pháp lý như giấy phép xây dựng, quyết định đầu tư. Các chỉ số tính toán dựa vào khảo sát thực tế, tính toán thực tế. Do đó kết quả chỉ mang tính tương đối phục vụ mục đích thanh lý, tháo dỡ.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến số lượng, vị trí tài sản, hiện trạng và điều kiện thanh lý và đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định. Giá trị thẩm định xác nhận tại thời điểm thẩm định giá trong điều kiện thị trường không có biến động bất thường về chính sách kinh tế, tỷ giá, thuế.
- Tất cả các thông tin về giá khảo sát dựa trên tình hình thị trường cung cầu bình thường, nghĩa là không chịu sự tác động của bất cứ trường hợp nào bất thường như chào giá ảo, hoặc áp lực đơn hàng bất thường, hoặc một yếu tố bất thường nào khác mà bên mua muốn thao túng thị trường vào thời điểm nhất thời.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam không chịu trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao (bản photo) các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.

10. Các phụ lục kèm theo

- Phụ lục 01, 02;

Trợ lý Thẩm định viên



Trần Ngọc Bảo Chi

Thẩm định viên về giá hành nghề



Phạm Văn Duẩn
Số thẻ TĐV về giá XII17.1681

Tổng Giám đốc



Cần Văn Tuấn
Số thẻ TĐV về giá VIII13.954

PHỤ LỤC XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ NHÀ XƯỞNG**Tại thời điểm tháng 11 năm 2023***Kèm theo Báo cáo Thẩm định giá số 23010.128C/2023/CTTĐG-MKF/GL ngày 24/11/2023*

- Văn bản hợp nhất số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Quyết định 44/2022/QĐ-UBND về việc Ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Kon Tum
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Thông tư liên bộ số 13/LB-TT ngày 18/8/1994 của Ban Vật giá chính phủ-Bộ Tài chính- Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu của nhà nước cho người đang thuê;
- Các văn bản liên quan khác.

1. **Tên tài sản, vật kiến trúc** : **Nhà xưởng**
2. **Địa điểm:** : Huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum
3. **Thời gian đưa vào sử dụng:** : 2005
4. **Diện tích** : 360,0 m²
5. **Xác định giá trị tài sản theo Phương pháp chi phí thay thế:**

Giá trị ước tính = Chi phí thay thế x tỷ lệ chất lượng còn lại x tỷ lệ trượt giá

- Giá trị xây mới tương đương: : **146.520.000** đồng
- Quyết định 44/2022/QĐ-UBND : 407.000 đồng/m²

6 Đặc điểm kết cấu kiến trúc và hiện trạng của tài sản:

* Đặc điểm hiện trạng:

Kết cấu khung sườn ri sét cục bộ, thanh mái ri sét, khung cột hồng, ri sét nặng cục bộ, các mối nối bên dưới mục, phần tiếp đất ri sét, bụi đất bám nhiều, tole hồng, bong góc, thủng.

7. Tỷ lệ chất lượng còn lại:

Đối với phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật, do tường rào không được quy định giá trị kết cấu. Tỷ lệ hao mòn của Công trình xây dựng được xác định bằng phương pháp tổng cộng và phương pháp tuổi đời.

7.1. Phương pháp tuổi đời

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị
1	Năm đưa vào sử dụng	Năm	2005
2	Tuổi đời thực tế của tài sản	Năm	18,5
3	Tuổi đời kinh tế của tài sản	Năm	20
4	Tuổi đời hiệu quả của tài sản	Năm	18,5
5	Tỷ lệ hao mòn	%	93%
6	Tỷ lệ chất lượng còn lại	%	7,5%

7.2. Phương pháp tổng cộng

Hao mòn vật lý: Phương pháp chuyên gia: Vận dụng Công văn số: 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng và Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Tài chính – Ban Vật giá chính phủ.

+ Hao mòn chức năng và hao mòn ngoại biên: Công trình xây dựng hiện đang sử dụng bình

thường, đáp ứng đầy đủ về công năng sử dụng => hao mòn chức năng và hao mòn ngoại biên là không đáng kể.

Kết luận tỷ lệ chất lượng còn lại

7.3. Tỷ lệ hao mòn chung của công trình xây dựng được xác định bằng trung bình cộng hai phương pháp vì chênh lệch giữa 2 phương pháp không vượt quá 15%

Tỷ lệ CLCL theo phương pháp tuổi đời	Tỷ lệ CLCL theo phương pháp tổng cộng	Chênh lệch giữa 2 phương pháp	Tỷ lệ chất lượng còn lại
(a)	(b)	(c)	(d) = [(a)+(b)]/2
7,5%	20,0%	12,5%	13,75%

Tỷ lệ chất lượng còn lại:

13,75%

8. Giá trị còn lại của nhà cửa, vật kiến trúc :
Làm tròn

20.146.500 đồng
20.147.000 đồng

Phụ lục 02: HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 3010.128C/2023/CTTĐG-MKF/GL ngày 24/11/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam)

1. Phân xưởng sản xuất gỗ



1. Hiện trạng nhà xưởng gỗ



2. Hiện trạng nhà xưởng gỗ



3. Hiện trạng nhà xưởng



4. Hiện trạng nhà xưởng