

CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ CIMEICO

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

CÔNG TY TNHH Thép VSC-POSCO
Tài sản cố định và vật tư hàng hóa tồn kho
(Số 030901/2021/CTTĐG-CIMEICO)

Hà Nội, ngày 09/03/2021



Số: 030901/2021/CTTĐG-CIMEICO

“V/v: Chứng thư thẩm định giá”

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2021

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH THÉP VSC - POSCO**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số: 012101/2021/HĐTĐG-CIMEICO ngày 21 tháng 01 năm 2021 giữa Công ty TNHH Thép VSC - POSCO và Công ty TNHH Định giá Cimeico.

Công ty TNHH Định giá Cimeico cung cấp chứng thư thẩm định giá số 030901/2021/CTTĐG-CIMEICO với các nội dung sau đây:

I. Khách hàng thẩm định giá

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Thép VSC - POSCO
- Địa chỉ: Km9, phường Quán Toan, Quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng.

II. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Tài sản thẩm định giá là Tài sản cố định và vật tư hàng hóa tồn kho của Công ty TNHH Thép VSC - POSCO đang trong quá trình thanh lý, giải thể Công ty; bao gồm: Nhà cửa, vật kiến trúc; dây chuyền máy móc thiết bị và vật tư tồn kho. Trong đó Nhà cửa vật kiến trúc và dây chuyền sản xuất được xây dựng nhập khẩu đưa vào sử dụng từ năm 1995, hàng tồn kho là các vật tư thay thế phục vụ cho dây chuyền sản xuất. Hiện trạng toàn bộ các tài sản đều trong quá trình để lâu không sử dụng do nhà máy đã ngừng hoạt động.

III. Thời điểm thẩm định giá:

Tháng 03 năm 2021.

IV. Mục đích thẩm định giá:

Mục đích thẩm định giá: Để Công ty TNHH Thép VSC - POSCO làm cơ sở tham khảo trong việc xác định giá trị để thanh lý tài sản, giải thể Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.

V. Căn cứ pháp lý:

- Luật Giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Nghị định 89/2013/NĐ – CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ về qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ Tài Chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;



- Thông tư số 28/2016/TT-BTC ngày 06/03/2016 của Bộ trưởng 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 20/8/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;
- Hợp đồng thẩm định giá số: 012101/2021/HĐTĐG-CIMEICO ngày 21 tháng 01 năm 2021 giữa Công ty TNHH Thép VSC - POSCO và Công ty TNHH Định giá Cimeico;
- Căn cứ vào dữ liệu Công ty TNHH Thép VSC - POSCO cung cấp và kết quả thu thập, xử lý thông tin thị trường tại thời điểm định giá.

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

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá là thẩm định để tham khảo trong việc thanh lý, tháo dỡ, di dời và đặc điểm tài sản thẩm định giá chúng tôi lựa chọn giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

“Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời 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 mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường” (TĐGVN 02).

VII. Giả thiết thẩm định giá:

- Căn cứ Văn bản số 154/TB-UBND ngày 08/04/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng thông báo về kết luận của Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp nghe báo cáo về giải quyết kiến nghị của Công ty TNHH Thép VSC – POSCO:
*“3. Sau khi xem xét các vấn đề về quy hoạch, về môi trường tại khu vực, Ủy ban nhân dân thành phố không ủng hộ việc gia hạn Liên doanh để tiếp tục thực hiện Dự án Nhà máy cán thép tại vị trí cũ.
4. Trường hợp các bên trong Liên doanh thống nhất tiếp tục đầu tư sản xuất, kinh doanh trên địa bàn thành phố, Ủy ban nhân dân thành phố sẽ tiếp tục ủng hộ bằng việc xem xét, bố trí quỹ đất tại vị trí khác.”*
 - Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng thành viên số 63/NQ-VPS ngày 29/9/2020 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH Thép VSC – POSCO thống nhất đề xuất của ban thanh lý: *“Định giá theo phương án tháo dỡ, di dời.”*
- => Do đó giá trị tài sản được thẩm định giá theo phương án thanh lý, tháo dỡ, di dời.

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

- Căn cứ theo giả thiết thẩm định giá và đặc điểm của tài sản cần thẩm định, đơn vị thẩm định lựa chọn cách tiếp cận từ chi phí để định giá trị tài sản.

“*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.*”

- Phương pháp thẩm định giá được sử dụng là phương pháp chi phí tái tạo.
“Phương pháp chi phí tái tạo 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 tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá” (TĐGVN 08).

IX. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá, qua khảo sát thực tế tại hiện trạng và thu thập, xử lý thông tin thị trường, với cơ sở và phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Định giá Cimeico thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá như sau:

TT	Tài sản thẩm định giá	Giá trị thẩm định (đồng)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	13.451.000.000
2	Máy móc, phương tiện vận tải	75.768.000.000
3	Hàng tồn kho	9.525.000.000
	Tổng cộng	98.744.000.000

Bảng chữ: Chín mươi tám tỷ, bảy trăm bốn mươi bốn triệu đồng

- Lưu ý: Giá trên không bao gồm VAT

Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo

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

- Chứng thư thẩm định giá chỉ sử dụng duy nhất cho mục đích được ghi tại mục IV của Chứng thư.
- Kết quả định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản tại địa điểm nêu trên, cho tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và các giả thiết thẩm định giá được mô tả như trên.
- Mức giá tài sản sẽ không được xác nhận trong trường hợp tài sản không đầy đủ về cơ sở pháp lý, có thay đổi đặc tính kỹ thuật như: Thông số, chủng loại, hiện trạng.
- Các thông tin khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp

theo qui định hiện hành

- Công ty TNHH Định giá Cimeico không chịu trách nhiệm đối với những vi phạm pháp luật và thiệt hại của khách hàng và các bên liên quan trong quá trình quản lý và sử dụng tài sản
- Công ty TNHH Định giá Cimeico chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Định giá Cimeico hoặc của Công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Công ty TNHH Định giá Cimeico không có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của nội dung những bản phô tô các văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan đến tài sản do Khách hàng cung cấp.

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

- Chứng thư thẩm định giá chỉ sử dụng duy nhất cho mục đích được ghi tại mục IV của chứng thư. Chứng thư này có giá trị trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký (Trong điều kiện thị trường không có biến động bất thường).

XII. Các tài liệu kèm theo

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 bản chính bằng tiếng Việt và 5 bản chính bằng tiếng Anh tại Công ty TNHH Định giá Cimeico. Công ty TNHH Định giá Cimeico giữ 01 bản tiếng Việt, 01 bản tiếng Anh, khách hàng thẩm định giá giữ 04 bản tiếng Việt, 04 bản tiếng Anh. Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Định giá Cimeico đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thẩm định viên



Nguyễn Văn Hùng
Thẻ TDV số: XII17.1744

Tổng giám đốc



Nguyễn Bá Đại
Thẻ TDV số: XII17.1694