

✎ **Số chứng thư: 012/2025/A.017 (Số hợp đồng: A.016/25/SaigonPA/HĐ)**

✎ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3**

✎ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng

✎ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** Số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

✎ **Ngày phát hành chứng thư:** 24/02/2025.

Số: 012/2025/A.017

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.016/25/SaigonPA/HĐ ngày 16/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.017 ngày 24/02/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.017 ngày 24/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3
- Địa chỉ: 56 Nguyễn Hiền, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0309230601
- Đại diện có ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyến Chức vụ: chấp hành viên

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H0288/2005/SDD do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/03/2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 01/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 15/01/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác thi hành án.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: Giá trị quyền sử dụng đất được phân bổ đối với nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám được đề xuất ước tính dựa trên đơn giá đất thị trường theo hình thức sử dụng riêng và tỷ trọng phân bổ quyền sử dụng đất đối với nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám. Trong đó, tỷ trọng phân bổ quyền sử dụng đất được xác định theo tỷ trọng phần diện tích sử dụng riêng của 2 nhà trên cơ sở giả định theo nguyên tắc chủ tài sản của nhà có diện tích sử dụng riêng lớn hơn sẽ có nghĩa vụ và quyền lợi đối với phần diện tích sử dụng chung cao hơn.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp chi phí thay thế.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	402,70		
1	Giá trị quyền sử dụng đất hình thức sử dụng riêng	233,10	83.412.000	19.443.337.200
2	Giá trị quyền sử dụng đất hình thức sử dụng chung	169,60	59.222.520	10.044.139.392
3	Giá trị công trình xây dựng	170,50		681.297.608
Tổng giá trị (VND)				30.168.774.200

Kết luận tổng giá trị tài sản: 30.168.774.200 VND.

Bảng chữ: Ba mươi tỷ một trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm đồng.

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.016/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.

- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

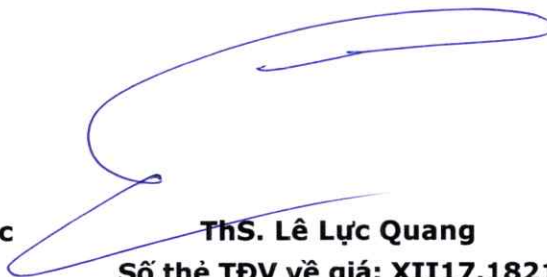
TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

THẨM ĐỊNH VIÊN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Phước



ThS. Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Thị Diệu Vi
Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA)
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3
- Địa chỉ: 56 Nguyễn Hiền, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0309230601
- Đại diện có ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyến Chức vụ: chấp hành viên

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/03/2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác thi hành án.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 01/2025.
- Ngày khảo sát hiện trạng 15/01/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình về 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 doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 7 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011, hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Quyết định 66/2024/QĐ-BXD ngày 24/09/2024 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về Bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thẩm định giá số A.016/25/SaigonPA/HĐ ngày 16/01/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3;
- Quyết định số 1438/QĐ-CCTHADS của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 3 – Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh ngày 19/7/2024 quyết định thi hành án theo yêu cầu Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự.
- Quyết định số 23/QĐ-CCTHADS của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 3 ngày 02/01/2025 về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản.
- Thông báo số 12/TB-CCTHADS của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 3 – Cục thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh ngày 02/01/2025 về việc cưỡng chế thi hành án.
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15/01/2025.
- Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 27 tháng 12 năm 2024.
- Văn bản số 1116/TNMT của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường - Ủy Ban Nhân Dân Quận 3 ngày 05/09/2024 về việc xác minh nhà đất số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3.
- Văn bản số 4207/CNQ3-DK của văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 3 ngày 13/09/2024 về việc cung cấp thông tin công văn số 2074/CCTHADS ngày 26/08/2024.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H0288/2005/SDĐ, do UBND Quận 3 cấp ngày 16/3/2005
- Bản vẽ hiện trạng nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10, quận 3 ký hiệu: 348-KĐL ngày 04/10/2024 do Công ty TNHH Đo Đặc Địa Ốc XD DV Nhà Đất Kiến Diên Land lập và được Phòng Quản lý Đô thị Quận 3 kiểm tra nội nghiệp quy hoạch.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/03/2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019.

3.1.1. Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại địa chỉ: Số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp hẻm ra đường Cách Mạng Tháng Tám (đường bê tông rộng khoảng 3,3m), tài sản cách đường Cách Mạng Tháng Tám khoảng 60m, cách vòng xoay Công Trường Dân Chủ khoảng 700m.

3.1.2. Hiện trạng khu đất theo giấy chứng nhận

- Chiều rộng mặt tiền: khoảng 5,16 m;
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;
- Hình dạng lô đất: Không cân đối;
- Hiện trạng: Nhà ở riêng lẻ.

↓ Thông tin cập nhật đến ngày 27/10/2006 trong Giấy chứng nhận.

Đã chuyển nhượng một phần theo Hợp đồng số 34385/HĐ-TCQSDĐ ngày 20/12/2005 tại PCC số 1 TPHCM.

Phần còn lại là:

- Diện tích đất: 402,7 m².
- Hình thức sử dụng:
 - + Riêng: 233,1 m²
 - + Chung: 169,6 m²
- Thửa đất số: 25,402.

3.1.3. Công trình xây dựng trên đất

- Tổng diện tích sàn xây dựng được công nhận theo Giấy chứng nhận: 170,5 m²
- Quy mô/Số tầng: nhà cấp 4, 1 tầng.
- Kết cấu xây dựng: Tường gạch, cột BTCT + gạch, mái tôn.
- Hiện trạng: Đang được sử dụng để ở.
- Đánh giá chất lượng còn lại của công trình xây dựng:
 - + Ngoại quan tổng thể bên ngoài ở mức trung bình, nhà đã qua sử dụng;
 - + Tường ở mức trung bình, nước sơn ở mức trung bình khá;
 - + Nền sàn gạch có trầy xước;
 - + Mái ở mức trung bình, có dấu hiệu xuống cấp.

- Chất lượng còn lại của công trình xây dựng:

Kết cấu chính	Tỷ lệ của kết cấu chính %	Tỷ lệ hao mòn %	Tỷ lệ chất lượng còn lại %	Tỷ lệ còn lại của kết cấu chính %
Móng	10	35	65	6,5
Khung, cột	-	-	-	-
Tường	18	38	62	11,16
Nền, sàn	5	40	60	3
Kết cấu đỡ mái	9	43	57	5,13
Mái	17	45	55	9,35
Tổng cộng	59			35,14
Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)				59,56%

3.1.4. Thông tin quy hoạch

- Tài sản thẩm định thuộc quy hoạch đất ở theo Đồ án "Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Liên Phường 9, 10, 11, 12, 13, Quận 3" đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 28/01/2013.

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về thị trường

- Qua khảo sát thông tin tại khu vực thẩm định giá, Saigon PA nhận định thị trường cung cầu bất động sản tương đối dồi dào đối với tài sản là đất ở có quy mô diện tích vừa và nhỏ.
- Thông tin rao bán chủ yếu từ website, môi giới, chủ tài sản. Giao dịch được thực hiện chủ yếu thông qua thỏa thuận giá giữa bên mua và bên bán.
- Triển vọng: Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước thuận lợi, tăng trưởng kinh tế phục hồi, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp, lạm phát tăng trong tầm kiểm soát, hàng loạt văn bản luật mới về bất động sản có hiệu lực, thị trường bất động sản bước đầu có những tín hiệu phục hồi tích cực cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Mặc dù vẫn còn một số khó khăn như tăng trưởng tín dụng ngành còn thấp, áp lực đáo hạn trái phiếu đối với doanh nghiệp bất động sản còn lớn, vướng mắc về pháp lý nhưng với triển vọng tăng trưởng kinh tế, điều kiện vĩ mô tích cực, các biện pháp tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Saigon PA nhận định thị trường bất động sản trong nước nói chung và tại khu vực thẩm định giá nói riêng nhiều khả năng tiếp tục đà phục hồi trong trung hạn và phát triển ổn định trong dài hạn.

4.2. Thông tin về các yếu tố kinh tế, xã hội và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định

- Yếu tố về kinh tế: Khu dân cư tập trung đông đúc; hoạt động kinh tế phát triển; thu nhập đầu người ở mức cao.
- Yếu tố về xã hội: Cơ sở hạ tầng giao thông phát triển; hệ thống điện, nước, dịch vụ viễn thông có; dân trí cao; an ninh xã hội được đảm bảo.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: Giá trị quyền sử dụng đất được phân bổ đối với nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám được đề xuất ước tính dựa trên đơn giá đất thị trường theo hình thức sử dụng riêng và tỷ trọng phân bổ quyền sử dụng đất đối với nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám. Trong đó, tỷ trọng phân bổ quyền sử dụng đất được xác định theo tỷ trọng phần diện tích sử dụng riêng của 2 nhà trên cơ sở giả định theo nguyên tắc chủ tài sản của nhà có diện tích sử dụng riêng lớn hơn sẽ có nghĩa vụ và quyền lợi đối với phần diện tích sử dụng chung cao hơn.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:

- Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh:
 - + *Phương pháp so sánh: Phương pháp so sánh là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.*
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí thay thế:
 - + *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.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Xác định giá trị quyền sử dụng đất có hình thức sử dụng riêng

❖ Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán tháng 1/2025	Rao bán tháng 1/2025	Rao bán tháng 1/2025
2	Thông tin tham chiếu		Liên hệ - 0938288389	Liên hệ - 0909.234.278	Liên hệ - 0908.113.880
3	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
4	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
5	Mục đích sử dụng đất	ODT	ODT	ODT	ODT
6	Vị trí	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh
7	Chiều rộng mặt tiền	5,16m	5,50m	6,12m	7,0m
8	Quy mô diện tích	402,70m ²	72,0m ²	122,6m ²	112,0m ²
9	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông khoảng 3,3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m
10	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
11	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
12	Giá rao bán (VND)		11.200.000.000	12.500.000.000	14.800.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
14	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		10.640.000.000	12.250.000.000	14.504.000.000
15	Kết cấu công trình xây dựng		Nhà 3 tầng	Nhà cấp 4	Nhà 2 tầng
16	Diện tích sàn sử dụng		180,0	85,0	179,2
17	Giá trị công trình xây dựng (VND)		1.349.613.000	236.427.500	878.760.960
18	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		129.033.000	97.990.000	121.654.000

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		129.033.000	97.990.000	121.654.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		129.033.000	97.990.000	121.654.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		129.033.000	97.990.000	121.654.000
3	Vị trí	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh	Hẻm Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		129.033.000	97.990.000	121.654.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Chiều rộng mặt tiền	5,16m	5,50m	6,12m	7,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-0,96%	-1,84%
	Mức điều chỉnh		0	-940.704	-2.238.434
	Giá trị sau điều chỉnh		129.033.000	97.049.296	119.415.566
5	Quy mô diện tích	402,7m ²	72,0m ²	122,6m ²	112,0m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,54%	-14,01%	-14,54%
	Mức điều chỉnh		-21.342.058	-13.728.399	-17.688.492
	Giá trị sau điều chỉnh		107.690.942	83.320.897	101.727.075
6	Cơ sở hạ tầng	Đường bê tông khoảng 3,3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m	Đường bê tông 3m
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		107.690.942	83.320.897	101.727.075
7	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Tương đối cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,00%	-5,00%	-15,00%
	Mức điều chỉnh		-19.354.950	-4.899.500	-18.248.100
	Giá trị sau điều chỉnh		88.335.992	78.421.397	83.478.975
8	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		88.335.992	78.421.397	83.478.975
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		88.335.992	78.421.397	83.478.975
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		83.412.121		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		5,9%	-6,0%	0,1%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		83.412.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		40.697.008	19.568.603	38.175.025
	Số lần điều chỉnh		2	3	3
	Biên độ điều chỉnh		15,0% - 16,5%	1,0% - 14,0%	1,8% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-40.697.008	-19.568.603	-38.175.025

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- Về yếu tố chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền 5,16m. Trong khi đó, tài sản so sánh 2; 3 có chiều rộng mặt tiền lần lượt khoảng 6,12m; 7,0m; nên tài sản so sánh 2, 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 2; 3 lần lượt khoảng 0,96%; 1,84% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 402,7m². Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 2; 3 có quy mô diện tích lần lượt 72,0m²; 122,6m²; 112,0m²; nên tài sản so sánh 1, 2, 3 lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 16,54%; 14,01%; 14,54% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về hình dáng: Tài sản thẩm định giá có hình dáng không cân đối. Trong khi đó, tài sản so sánh 1; 3 có hình dáng cân đối và tài sản so sánh 2 có hình dáng tương đối cân đối; nên lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1; 2; 3 lần lượt khoảng 15,00%; 5,00%; 15,00% về yếu tố hình dáng.

❖ **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **83.412.000 VND/m²**.
- Tài sản thẩm định có diện tích đất hình thức sử dụng riêng: 233,1 m²
Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá
= 233,1 m² x **83.412.000 VND/m²**
= **19.443.337.200 VND.**

6.2.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất có hình thức sử dụng chung

- Căn cứ hồ sơ pháp lý do khách hàng cung cấp, hiện trạng tài sản trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng, phần diện tích đất 169,6 m² đang được sử dụng chung giữa 2 nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám và nhà 280/9A Cách Mạng Tháng Tám. Do đó, tổ thẩm định Saigon PA nhận định đây là phần diện tích đất theo hình thức sử dụng chung của 2 nhà. Giá trị quyền sử dụng đất được phân bổ đối với nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám được đề xuất ước tính dựa trên đơn giá đất thị trường theo hình thức sử dụng riêng và tỷ trọng phân bổ quyền sử dụng đất đối với nhà số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám. Trong đó, tỷ trọng phân bổ quyền sử dụng đất được xác định theo tỷ trọng phần diện tích sử dụng riêng của 2 nhà trên cơ sở giả định theo nguyên tắc chủ tài sản của nhà có diện tích sử dụng riêng lớn hơn sẽ có nghĩa vụ và quyền lợi đối với phần diện tích sử dụng chung cao hơn.
- Diện tích hình thức sử dụng riêng của tài sản thẩm định: 233,1m².

- Diện tích hình thức sử dụng riêng của nhà số 280/9A Cách Mạng Tháng Tám: 93,5m² (theo phần đất đã chuyển nhượng trong giấy chứng nhận).
- Đơn giá đất hình thức sử dụng chung = đơn giá đất thị trường x Tỷ trọng diện tích đất hình thức sử dụng riêng

$$= 83.412.000 \text{ VND/m}^2 \times (233,1/(233,1+93,5))$$

$$= 83.412.000 \text{ VND/m}^2 \times 71\%$$

$$= \mathbf{59.222.520 \text{ VND/m}^2}$$

- Tài sản thẩm định có diện tích đất hình thức sử dụng chung: 169,60 m²

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất} = \text{Diện tích đất} \times \text{Đơn giá}$$

$$= 169,60 \text{ m}^2 \times \mathbf{59.222.520 \text{ VND/m}^2}$$

$$= \mathbf{10.044.139.392 \text{ VNĐ.}}$$

6.2.3. Xác định giá trị công trình xây dựng

- Căn cứ đặc điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được trên thị trường, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Do đó, Saigon PA đề xuất xác định giá trị tài sản theo phương pháp chi phí thay thế thuộc cách tiếp cận từ chi phí.
- Giá trị công trình xây dựng trên đất được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của CTXD hiện tại} = \text{Diện tích sử dụng (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá xây dựng (VND/m}^2\text{)} \times \text{CLCL của công trình (\%)}%$$

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (VND/m ²)	Thành tiền (VND)
Giá trị công trình xây dựng trên đất	170,50	59,56%	6.709.000	681.297.608

- Saigon PA xác định đơn giá xây dựng mới công trình căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình qua các năm của Sở xây dựng/UBND Thành phố Hồ Chí Minh và một số Suất vốn đầu tư của các Công ty xây dựng đã được điều chỉnh phù hợp với đặc điểm tài sản thẩm định, khu vực và thời điểm thẩm định giá. Giá trị tài sản thẩm định đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và lợi nhuận nhà đầu tư.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
I	Nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	402,70		
1	Giá trị quyền sử dụng đất hình thức sử dụng riêng	233,10	83.412.000	19.443.337.200
2	Giá trị quyền sử dụng đất hình thức sử dụng chung	169,60	59.222.520	10.044.139.392
3	Giá trị công trình xây dựng	170,50		681.297.608
Tổng giá trị (VND)				30.168.774.200

Kết luận tổng giá trị tài sản: 30.168.774.200 VNĐ.

Bằng chữ: Ba mươi tỷ một trăm sáu mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi bốn nghìn hai trăm đồng.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.016/25/SaigonPA/HD. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi chủ tài sản đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất và/hoặc quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích rất kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của Tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO:

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



ThS. Lê Lực Quang

Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

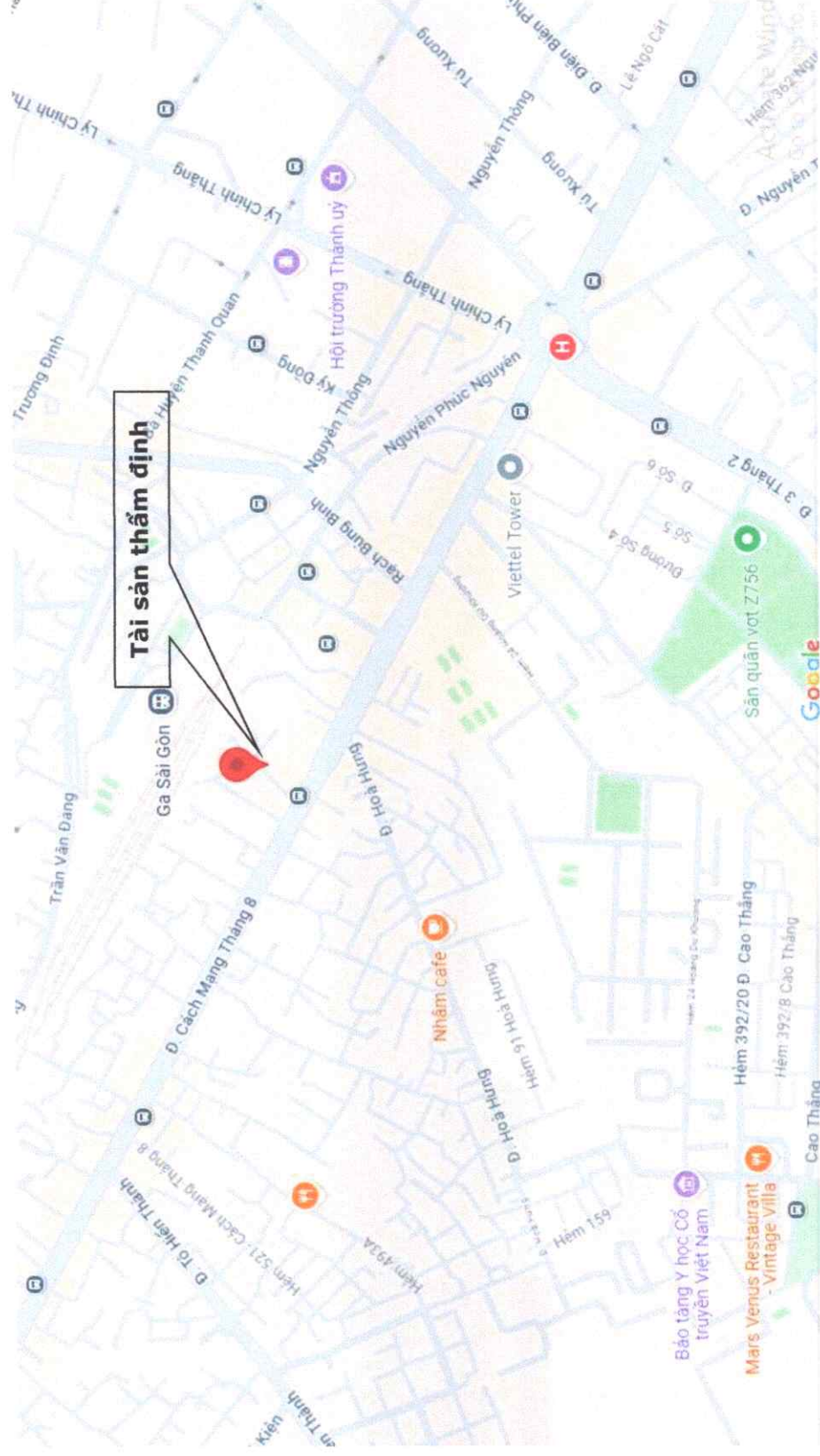


Hiện trạng tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Chi Cục Thi Hành Án Dân Sự Quận 3
- Tài sản thẩm định giá : Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng
- Địa điểm thẩm định giá : số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, thành phố Hồ Chí Minh
- Mục đích thẩm định giá: thi hành án

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:(hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...): đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	15/1/2025	15/1/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	15/1/2025	15/1/2025
3	Thu nhập thông tin	1 ngày	17/1/2025	17/1/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	1 ngày	18/1/2025	18/1/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	19/1/2025	19/1/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định viên: Nguyễn Văn Phước
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

15/1/2025
Ban Giám đốc

Nguyễn Văn Phước

Lê Lực Quang

Nguyễn Thị Diệu Vi



CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 8 giờ 30 ngày 15 tháng 1 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

C.V: Nguyễn Văn Phước
T.D.V: Lê Đức Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Người hướng dẫn (chủ tài sản): Huỳnh Tuấn Anh

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, phường 10, quận 3, TP.HCM

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Vị trí: hẻm ra đường Cách Mạng Tháng Tám
+ Đường bề rộng rộng khoảng 3m

- Đất:
+ Diện tích: 402,7 m²
+ Riêng: 233,1 m²
+ Chung: 169,6 m²
+ MĐSD: đất ở đô thị
+ Hình dáng: không cân đối

- Nhà:
+ DTSD và DTXD: 120,5 m²
+ Kết cấu: tường gạch, mái tôn
+ Số tầng: 1
+ Hiện trạng: nhà dân cư

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ...9.... giờ ...00....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

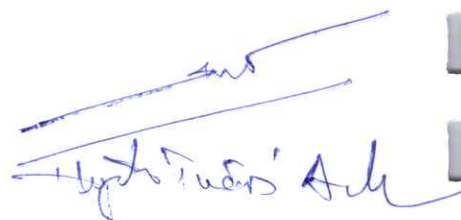
Khách hàng



Nguyễn Văn Phước



Lê Đức Quang



TP.HCM, ... giờ ngày 24 tháng 2 năm 2025.

BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘKính gửi: Ban Giám đốc Công Ty.

Người lập: Thẩm định viên/Trợ lý thẩm định: Nguyễn Văn Phước

Thẩm định viên: Lê Lữ Quang Phòng/ban: Kỹ thuật nghiệp vụ thẩm định giá

Được phân công hồ sơ thẩm định, xin báo cáo kết quả thực hiện sau:

Hồ sơ số : P.M ngày (thụ lý) P.M

Tài sản thẩm định: Nhà và đất số 280/9 CMT8, phường 10 (nay là phường 9), quận 3, TP.HCM

Khách hàng: Chi cục thi hành án dân sự Quận 3

Mục đích thẩm định: thi hành án Thời điểm thẩm định: 1/2025

Yêu cầu khác của khách hàng:

Thời gian thực hiện:

1. Quy trình thẩm địnhĐã thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định theo Tiêu chuẩn, quy định của công ty ☒Đang bổ sung quy trình ☐

Ý kiến bổ sung:

2. Phương pháp thẩm định:

Các phương pháp thẩm định được áp dụng: p.p. so sánh, chi phí thay thế

Biện luận:

3. Kết luận về giá trị của tài sản thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là 30.168.774.200 đ

Giá chưa bao gồm:

Ghi chú: Đính kèm theo file hồ sơ thẩm định theo báo cáo.**Phần dành cho Kiểm soát nội bộ:****1. Quy trình thẩm định**

SAIGON PA – BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ

Thực hiện đầy đủ quy trình thẩm định



Cần bổ sung quy trình



Nội dung bổ sung : ...không...

2. Đánh giá chất lượng chứng thư – báo cáo thẩm định được thực hiện:

Pháp lý: ...Đã...

Nội dung miêu tả tài sản thẩm định: ...Đã...

Cơ sở, căn cứ, lập luận cho giá trị tài sản: ...Hợp lý...

3. Phương pháp thực hiện:

Đánh giá về các Phương pháp thẩm định đã áp dụng và biện luận trong hồ sơ:

...Phương pháp thẩm định phù hợp, biện luận đầy đủ...

4. Giá trị của tài sản được thẩm định

Giá trị của tài sản được thẩm định là ...30.168.774.200 VNĐ...

5. Ý kiến khác (nếu có):

Thẩm định viên


Lê Lực Quang

Kiểm soát viên


Nguyễn Thị Vân

Ý kiến của Ban giám đốc



Một số thay đổi khi thực hiện mẫu này:

- Sau khi hoàn thành công việc thẩm định, Người thực hiện hồ sơ phải lập báo cáo theo mẫu trước khi thông báo chính thức cho Kinh doanh, chuyển qua in ấn để phát hành chứng thư.
- Báo cáo được chuyển qua Kiểm soát viên rà soát, đánh giá. Trường hợp không thống nhất với Kiểm soát viên, Người thực hiện kiểm tra lại quy trình thực hiện.
- Nếu thông quá, Kết quả thẩm định sẽ được chuyển cho Kinh doanh để thông báo kết quả cho khách hàng. Như vậy, Kinh doanh sẽ báo giá cho khách hàng theo kết quả trên báo cáo có phê duyệt của Kiểm soát viên, Ban giám đốc.

Phiếu số: 1

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): P10, Q9

Tên người được điều tra: 0938 288 389

- Địa chỉ⁽¹⁾: ; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 10 tỷ 610 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: website + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ; thửa đất số: ; diện tích: 72 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: hẻm CM18

- Kích thước mặt tiền: 5,5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: DDT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3 m; cấp đường: ; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt

+ Hạ tầng không gian: tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt

+ Hạ tầng môi trường: tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: rừng; cấp nhà: 1; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 3; diện tích sàn sử dụng: 180.....m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐ Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 17 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Lực Quang

Phiếu số. 2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): 110, Q3

Tên người được điều tra: 0909 230 278

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 12 tỷ 250 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: website + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 122,6 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: hẻm CMT8

- Kích thước mặt tiền: 6,12 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: ODT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt

+ Hạ tầng không gian: tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt

+ Hạ tầng môi trường: tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: rừng lũ; cấp nhà: 4; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 1; diện tích sàn sử dụng: 85 m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: 1
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐ Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 17 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước


Lê Đức Quang

Phiếu số... 3

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): P10, Q3

Tên người được điều tra: 0908 113 880

- Địa chỉ⁽¹⁾:; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: 11/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 16 tỷ 500 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: website + phỏng vấn

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số:; diện tích: 112 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: hẻm CMT8

- Kích thước mặt tiền: 7 m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: QDT

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: bê tông; tiếp giáp với mặt đường:

+ Điều kiện về cấp thoát nước: tốt

+ Điều kiện về cấp điện: tốt

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: tốt

+ Hạ tầng không gian: tốt

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: tốt

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: tốt

+ Hạ tầng môi trường: tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: răng c'; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng: 2; diện tích sàn sử dụng: 179,2m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản: ✓
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

....., ngày 17 tháng 1 năm 2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Phước

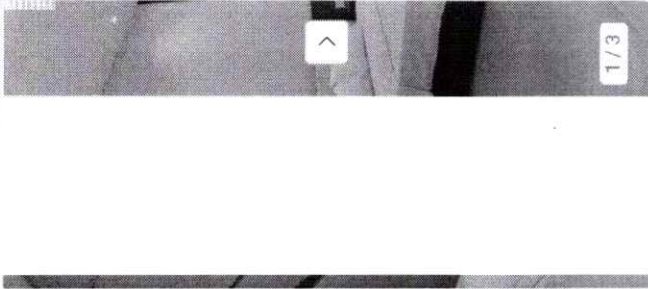
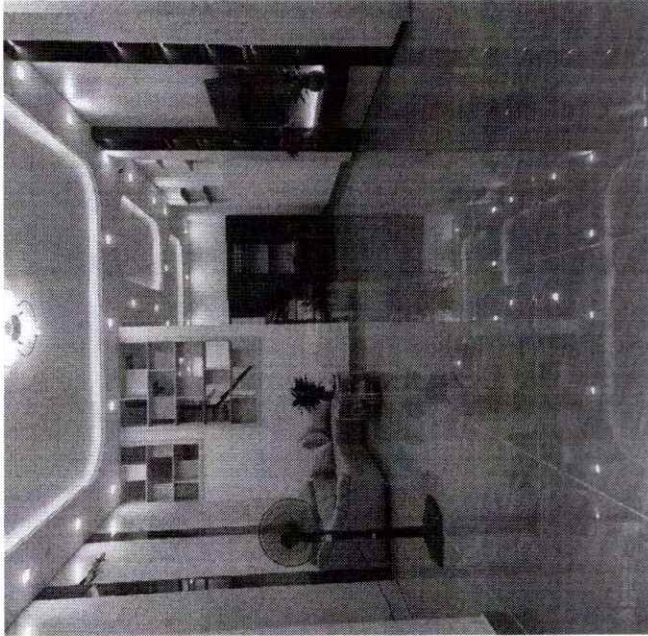

Lê Đức Quang

X2 hiệu quả hiển thị cùng tài khoản Môi giới chuyên nghiệp

Đăng ký miễn phí

Chat qua Zalo

0938 288 389 - Sao chép



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 3 / Nhà riêng tại đường Cách Mạng Tháng Tám

Chính chủ bán nhà mới gần đường Cách Mạng T8, DT 5,5 x 15m

Hẻm 372, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh

Mức giá Diện tích
11,2 tỷ 72 m²
~155,56 triệu/m²3 tầng



7,2% Giá tại khu vực này đã giảm trong vòng 1 năm qua.

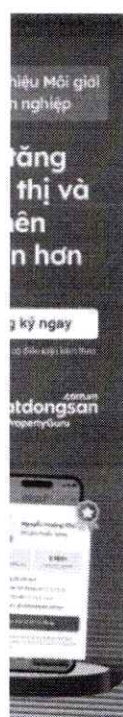
Xem lịch sử giá >

Ti

Chính chủ cần bán nhà mới hẻm 372 CMT8, P10 Q3.

Hạ giá 700tr giảm còn 11,2 tỷ.

Dt 5,5 x 15m 1 trệt 2 lầu ST 3PN 4WC, nội thất cao cấp.



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 3 / Nhà riêng tại đường Cách Mạng Tháng Tám

Chính chủ bán nhà mới gần đường Cách Mạng T8, DT 5,5 x 15m

Hẻm 372, Đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh

Mức giá
11,2 tỷ
~155,56 triệu/m²

Diện tích
72 m²
3 tầng



↓ 7,2% Giá tại khu vực này đã giảm trong vòng 1 năm qua.

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Chính chủ cần bán nhà mới hẻm 372 CMT8, P10 Q3.
Hạ giá 700tr giảm còn 11,2 tỷ.
Dt 5,5 x 15m 1 trệt 2 lầu ST 3PN 4WC, nội thất cao cấp.
Sổ hồng riêng hoàn công, hỗ trợ vay ngân hàng.
Giá bán nhanh 11,2 tỷ.
Có hoa hồng 1% cho MG.
Lh Bắc chủ nhà.

B Anh Bắc
Xem thêm 10 tin khác

Chat qua Zalo

0938 288 389 - Sao chép

Phường 2 (46)

Xem thêm >

Bất động sản nổi bật

Bán đất Phường 9 quận 3

Căn hộ Topaz Home

Căn hộ Alphanam Luxury Apartment

Bán nhà Võ Thị Sáu

Bán nhà Huỳnh Tịnh Của

Bán nhà Trần Quốc Toản

Bán nhà Phường 4 Quận 3

Cho thuê nhà mặt tiền Bà Huyện Thanh Quan

Chung cư Masteri Thảo Điền

Bán nhà mặt tiền Nguyễn Đình Chiểu

ActiveGoTo

Hỗ trợ đăng tin: Ms. Nguyễn - 0857.001.001 | Ms. Quỳnh - 0837.002.002 | Ms. Khanh - 0762.003.003 | Ms. Huệ - 0762.004.004 | Ms. Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alohadat.com.vn | Ms. Nhung - 0372.006.006

Tư vấn - hướng

Trang chủ > Cần bán > Bán nhà > Bán nhà Hồ Chí Minh > Bán nhà Quận 3 > Bán nhà Phường 10
> Bán nhà Cách Mạng Tháng 8

Định Cư ! Bán Nhà Rẻ Nhất Q.3- CÁCH MẠNG THÁNG 8- 123m2(6,2x15, NH 11m)- Gần Chợ HOÀ HƯNG

Ngày đăng: Hôm nay

- Định Cư ! Bán Gấp Nhà Rẻ Nhất Quận 3- CÁCH MẠNG THÁNG 8- DT: 123m2- Nở hậu Tài Lộc, Gần Chợ HOÀ HƯNG, Công Viên Lê Thị Riêng, 50m Ra Mặt Tiền
- DTKV: 123m2 (ngang 6,2m, nở hậu 11,2m, dài 15m)
- Hiện Trạng nhà cấp 4 có 9 phòng. Thích hợp mua giữ tiền hoặc Tiền xây mới.
- Giá: 12,5 tỷ .
- LH: NHỚ

Giá: 12,5 tỷ

Diện tích: 123 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	13421952	Hướng	—	Phòng ăn	✓
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	3m	Nhà bếp	✓
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	6,2m	Số lầu	1	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	15m	Số phòng ngủ	9	Chính chủ	---

Hình ảnh



Thông tin liên hệ

Lương Thị Thu Nhỏ
0909 234 278

Quận 10, Quận 3, Quận 5, Quận 1, Quận 4, Quận Tân Bình, Quận Bình Tân, Quận Phú Nhuận.

Được đánh giá: ★ ★ ★ ★ ★

Xem thêm 100 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán > Nhà trong hẻm

Hồ Chí Minh > Quận 3

----- Diện tích ----- > ----- Giá -----

----- Hướng ----- > Tìm nhà

Tìm kiếm nhà

Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1

Bán nhà Quận 2

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.461.001 | Ms.Quỳnh - 0857.992.602 | Ms.Khanh - 0762.993.903 | Ms.Huê - 0792.894.964 | Ms.Anh - 0372.385.068
 Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.990.095

Trogioc - hướng d

Trang chủ > Căn bản > Bán nhà > Bán nhà Hồ Chí Minh > Bán nhà Quận 3 > Bán nhà Phường 10
 > Bán nhà Cách Mạng Tháng 8

Quận 3, gần mặt tiền CMT8, diện tích lớn, ngang rộng, tiện kinh doanh

Ngày đăng: 17/01/2025

- Nhà gần mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, hẻm thẳng, sạch sẽ, an ninh, yên tĩnh.
- Ngang rộng rất phù hợp cho khách hàng mua, xây dựng và kinh doanh căn hộ dịch vụ hoặc vừa ở vừa cho thuê.
- Khu vực trung tâm nhiều công ty, văn phòng, tiện đi chuyển khắp các quận nên tiềm năng cho thuê rất cao.
- Giá rao bán: chỉ 14 tỷ 800, còn thương lượng với chủ nhà.
- Liên hệ Duy (Nhà đất Quận 3) để Xem nhà miễn phí - Tìm nhà theo nhu cầu thực - Miễn trung gian.

Giá: 14,8 tỷ

Diện tích: 112 m²

Địa chỉ tài sản: Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường 10, Quận 3, Hồ Chí Minh

Các thông tin khác

Mã tin	11952967	Hướng	---	Phòng ăn	✓
Loại tin	Căn bán	Đường trước nhà	3m	Nhà bếp	✓
Loại BDS	Nhà trong hẻm	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	✓
Chiều ngang	7m	Số lầu	2	Chỗ để xe hơi	✓
Chiều dài	16m	Số phòng ngủ	3	Chính chủ	---

Hình ảnh



Thông tin liên hệ

Trần Minh Duy
 0908.113.880

Chuyên Môi giới, ký gởi Nhà mặt tiền kinh c
 khu vực trung tâm... Phương châm làm việc: l
 tạo giá trị.

Được đánh giá: ★ ★ ★ ★ ★

Xem thêm 88 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất

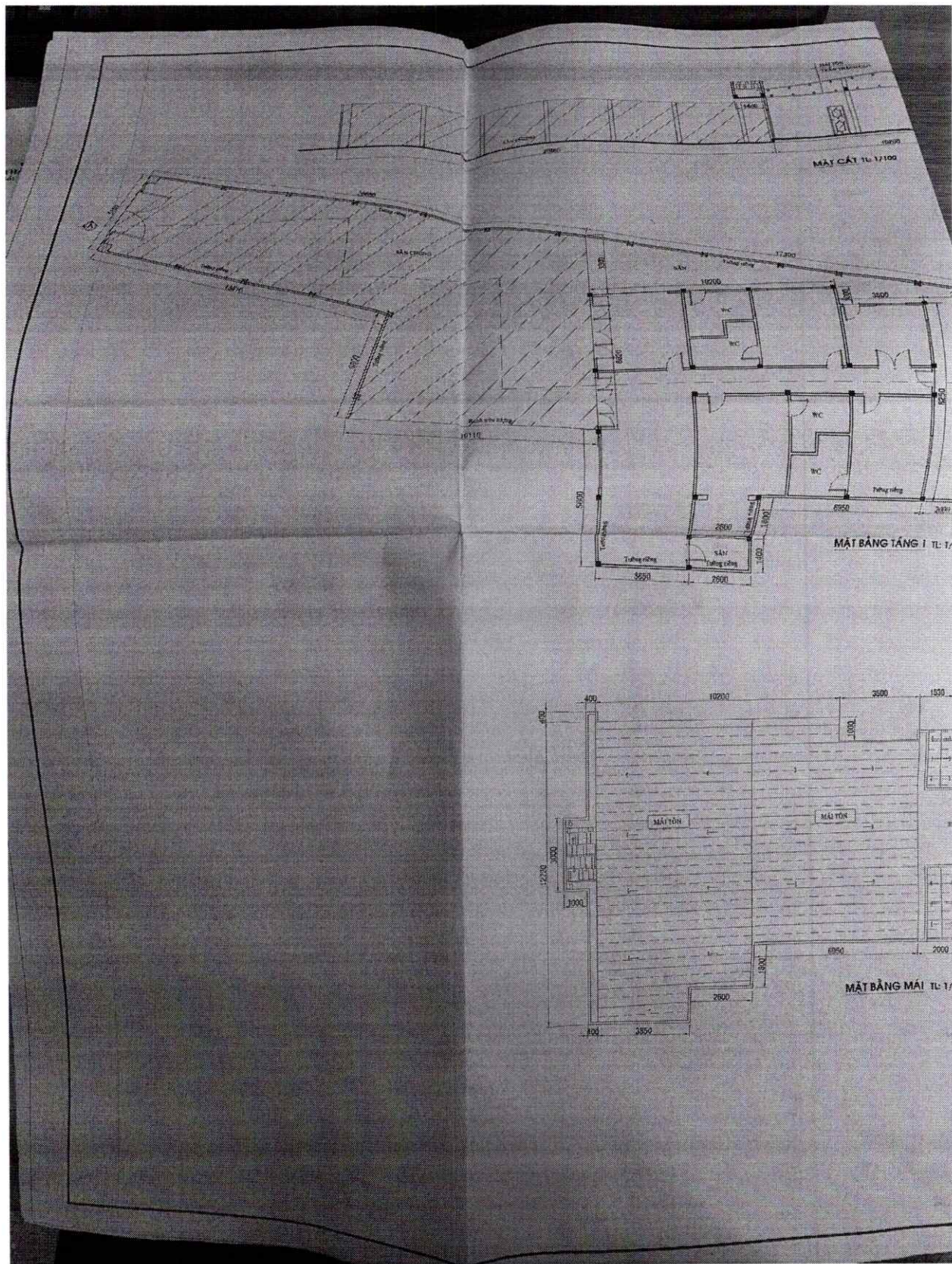
Nhập địa điểm cần tìm

Cần bán	Nhà trong hẻm
Hồ Chí Minh	Quận 3
Diện tích	Giá
Hướng	Tìm nhà
Tìm kiếm nhà	

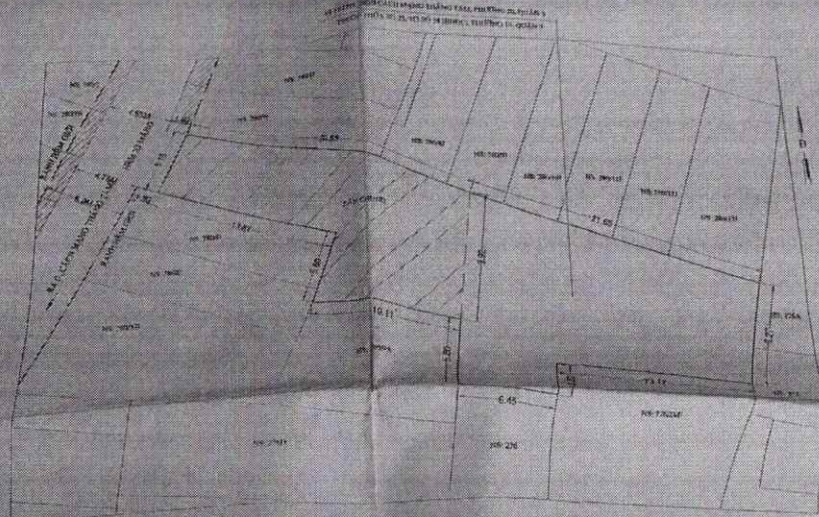
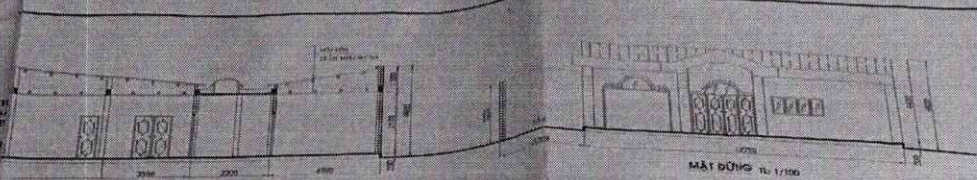
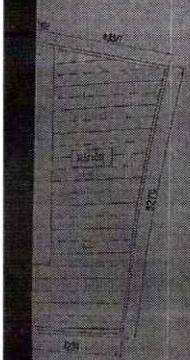
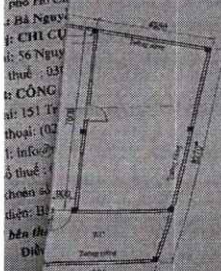
Bán nhà trong hẻm tại Hồ Chí Minh

Bán nhà Quận 1

Go to Site



tên cư vào m
 nay, ngày
 phố Hồ Ch
 ở Bà Nguy
 i: CHI CƯ
 số: 56 Nguy
 thuế: 03
 i: CÔNG
 số: 151 Tr
 thoại: 02
 i: info@
 ở thuế: 1
 chọn số g
 điện: H
 đến th
 x



HỒA ĐỒ VỊ TRÍ 1: 1/200

MÔ TẢ

- Cấu trúc đơn giản, dễ tiếp thu và dễ hiểu, có thể tự học mà không cần người khác hướng dẫn.
- Nội dung ngắn gọn, súc tích.

Thẩm định

- Được đánh giá cao về tính hiệu quả và tính thực tiễn.
- Được đánh giá cao về tính đơn giản và dễ hiểu.
- Được đánh giá cao về tính ngắn gọn và súc tích.
- Được đánh giá cao về tính dễ dàng và thuận tiện.

[illegible]

1. THÔNG TIN NGƯỜI ĐĂNG KÝ HỌ TÊN: NGUYỄN VĂN A SỐ QUÂN: 123456789 NGÀY: 15/05/2024		2. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		3. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		4. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		5. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)	
6. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		7. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		8. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		9. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)		10. THÔNG TIN ĐƠN VỊ ĐƠN VỊ: CÔNG TY TNHH ABC CHỨC VỤ: NHÂN VIÊN (KHOA)	

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN
Về việc kê biên, xử lý tài sản

Hôm nay, vào hồi ..08.. giờ ..30.. phút, ngày ..15.. tháng ..01.. năm 2025, tại địa chỉ: 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10 (nay là Phường 9), Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ Bản án số 08/2024/KDTM-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Căn Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1438/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2024 và Quyết định thi hành án chủ động số 144/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

I. Thành phần:

1. Thành phần tham gia cưỡng chế:

Thành phần cưỡng chế, kê biên tài sản thi hành án gồm có:

Bà: Nguyễn Thị Hồng Tuyền, chức vụ: Chấp hành viên.

Bà: Nguyễn Như Quỳnh, chức vụ: Thư ký, ghi biên bản.

Ông (bà): Hồ Phát Triển - Thuyên viên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Ông (bà): Lưu Thu Thủy Phương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Ông (bà):

Đại diện chính quyền địa phương:

Ông (bà): Trần Thị Hồng Lam - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Ông (bà): Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường 9, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

2. Thành phần khác

Người làm chứng:

Ông (bà): Đặng Công Tâm - Khu phố trưởng Khu phố 14, Phường 9, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Ông (bà):.....

Với sự tham gia của:

- Bên được thi hành án: Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam có ông Phạm Thế Quỳnh là người đại diện theo ủy quyền, địa chỉ: Tầng 4, số 233 Đồng Khởi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh..*Có mặt*.....

- Bên phải thi hành án: Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương có ông Nguyễn Huy Đông là người đại diện theo pháp luật, địa chỉ trụ sở: Lầu 7, Tòa nhà IDC, số 163 Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh..*Có mặt*.....

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Tuấn Anh, địa chỉ: 280/9 Cách Mạng Tháng 8, Phường 10 (nay là Phường 9), Quận 3, TP Hồ Chí Minh..*Có mặt*.....

II. Nội dung:

Sau khi tiến hành các thủ tục công bố quyết định cưỡng chế, các quy định của pháp luật có liên quan và tóm tắt nội dung vụ việc, Chấp hành viên tiến hành kê biên tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10 (nay là Phường 9), Quận 3, TP Hồ Chí Minh của ông Huỳnh Tuấn Anh để đảm bảo thi hành Bản án số 08/2024/KDTM-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Tài sản kê biên gồm:

- Nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10 (nay là Phường 9), Quận 3, TP Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Huỳnh Tuấn Anh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số vào sổ: H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019.

* Thửa đất được quyền sử dụng:

- Thửa đất số: 25, Tờ bản đồ số: 14.

Phần còn lại là:

- Diện tích đất: 402,7 m²

- Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 233,1 m²

+ Sử dụng chung: 169,6 m²

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 170,5 m²; Diện tích xây dựng: 170,5 m².

- Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị.

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

* Tài sản gắn liền với đất:

- Kết cấu nhà: Tường gạch, mái tôn.

- Số tầng: 01 tầng (01 phòng khách, 04 phòng ngủ, 04 nhà vệ sinh).

- Thửa đất số: 25, 402./.

* Ghi chú:

- Hẻm 280 Cách Mạng Tháng Tám dự kiến mở rộng 6,0m.

- Khi Nhà nước thực hiện quy hoạch, chủ sử dụng đất phải chấp hành theo quy định.

Sau khi kê biên xong, chấp hành viên đã giải thích cho các đồng sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc thỏa thuận giá, thỏa thuận tổ chức thẩm định giá. Các đồng sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã từ chối thỏa thuận tổ chức thẩm định giá, do đó các thành viên tham gia cùng chế thống nhất, không có ý kiến về việc si bộ việc định giá tại sản.



- Ông Huỳnh Tuấn Anh và Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và các chi phí phát sinh trước khi mở cuộc bán đấu giá tài sản một (01) ngày làm việc.

Biên bản lập xong hồi...10.....giờ.....30...cùng ngày, lập thành ...01... bản, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Thị Hồng Tuyền

ĐẠI DIỆN VKSND QUẬN 3

Cao Thị Thuý Phương

ĐẠI DIỆN C.N.V.P.A.K.Đ. QUẬN 3

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN

Nguyễn Như Quỳnh

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG CHU TỊCH



Trần Thị Hồng Lam

ĐẠI DIỆN C.C. ĐỊA CHÍNH

Nguyễn Tấn Hưng

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày...tháng...năm...

ĐẠI DIỆN

ĐẠI DIỆN

CHẤP HÀNH VIÊN



NGƯỜI ĐƯỢC THI HÀNH ÁN

NGƯỜI PHẢI THI HÀNH ÁN

Nguyễn Thị Hồng Tuyền

Phạm Thế Quỳnh

NGƯỜI CÓ QL VÀ NV LIÊN QUAN

Nguyễn Thị Hồng Tuyền

NGƯỜI CHỨNG KIẾN K 17/17

Huỳnh Tuấn Anh

Nguyễn Thị Hồng Tuyền



Số: 1438/QĐ-CCTHADS

Quận 3, ngày 19 tháng 7 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Thi hành án theo yêu cầu

CHI CỤC TRƯỞNG CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

Căn cứ khoản 1 Điều 23, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36 và khoản 1 Điều 45 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014, năm 2022);

Căn cứ Bản án số 08/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Xét Đơn yêu cầu thi hành án ngày 01/7/2024 của ông Hồ Trung Thành – Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (Hợp đồng ủy quyền số 171/2023/UQ.VAMC-BAOVIETBANK ngày 19/7/2023 và Giấy ủy quyền số 2739/2024/UQ-BVB ngày 12/4/2024), địa chỉ: Số 300 Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, TP Hà Nội, địa chỉ liên lạc: Tầng 4, số 233 Đồng Khởi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho thi hành án đối với: Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương, địa chỉ trụ sở: Lầu 7, tòa nhà IDC, số 163 Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Các khoản phải thi hành:

- Buộc Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương phải trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam nợ gốc và lãi theo hai kế ước nhận nợ. Cụ thể nợ gốc là 44.305.000.000 (Bốn mươi bốn tỷ ba trăm lẻ năm triệu) đồng, nợ lãi tính đến ngày 23/4/2024 lãi trong hạn 2.096.299.944 (Hai tỷ không trăm chín mươi sáu triệu hai trăm chín mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi bốn) đồng, lãi quá hạn 9.416.227.956 (Chín tỷ bốn trăm mười sáu triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm năm mươi sáu) đồng, lãi chậm trả lãi 234.781.000 (Hai trăm ba mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi mốt nghìn) đồng. Tổng cộng 56.052.308.900 (Năm mươi sáu tỷ không trăm năm mươi hai triệu ba trăm lẻ tám nghìn chín trăm) đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương còn phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh trên nợ gốc chưa trả, theo mức lãi suất thỏa thuận tương ứng với Hợp đồng cấp tín dụng số 0089-2022-HĐTD1-BVB016 ngày 29/7/2022, và các Khế ước nhận nợ số 0089.03-2022-KUNN1-BVB016 ngày 27/12/2022, Khế ước nhận nợ số 0089.04-2022-KUNN1-BVB016 ngày 28/12/2022 cho đến khi trả xong toàn bộ khoản nợ. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, khế ước nhận nợ có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ thì lãi suất tiếp tục thanh toán sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của bên cho vay.

- Sau khi Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương trả hết số nợ nêu trên cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam, thì Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam phải giải chấp các tài sản đảm bảo là nhà đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, TP Hồ Chí Minh; nhà và đất tại địa chỉ C34A1 đường Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

- Khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam có quyền yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp là nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC039442, số vào sổ: H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2005, cập nhập chủ sở hữu gần nhất ngày 18/11/2019; nhà và đất tại địa chỉ C34A1 đường Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất có hồ sơ gốc số 1904/2008/UB-GCN do Ủy ban nhân dân Quận 1, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 04/3/2008, cập nhật ngày 10/8/2018. Các tài sản trên được thế chấp theo các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0104-2022-HĐTC1-BVB016 ngày 02/8/2022 được Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng nhận số 024419, quyền số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2022, việc đăng ký thế chấp được thực hiện hoàn tất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 3, TP Hồ Chí Minh. Và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0045-2021-HĐTC1-BVB016 ngày 11/5/2021 được Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ chứng nhận số 013888, quyền số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/5/2021, việc đăng ký thế chấp được thực hiện hoàn tất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 1, TP Hồ Chí Minh, để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

- Trường hợp sau khi phát mãi các tài sản đảm bảo mà vẫn chưa đủ trả khoản nợ trên thì Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương phải tiếp tục trả số tiền chưa được thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương phải trả cho Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam số tiền xem xét thẩm định tại chỗ là 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Thực hiện tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Người phải thi hành án có trách nhiệm tự nguyện thi hành án trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được thông báo hợp lệ Quyết định này.

Điều 2. Phân công Chấp hành viên Nguyễn Thị Hồng Tuyền chịu trách nhiệm tổ chức thi hành Quyết định này.

Điều 3. Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2,3;
- Viện KSND Quận 3;
- Kế toán nghiệp vụ;
- Lưu VT, HSTTHA.

SÁO Y BẢN CHÍNH

Ngày ____ tháng ____ năm ____

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Thị Hồng Tuyền

CHI CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Kim Lan



Số: 12.../TB-CCTHADS

Quận 3, ngày 02, tháng 01 năm 2025

THÔNG BÁO
Về việc cưỡng chế thi hành án

Căn cứ Bản án số 08/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án chủ động số 144/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 10 năm 2024 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1438/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 7 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHADS ngày 02/01/2025 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 sẽ tiến hành cưỡng chế kê biên tài sản thế chấp của Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương, địa chỉ trụ sở: Lầu 7, tòa nhà IDC, số 163 Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: Tầng 3, Tòa nhà ACM, số 96 Cao Thắng, Phường 4, Quận 3, TP Hồ Chí Minh để thi hành án.

Tài sản kê biên gồm: Nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, TP Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Huỳnh Tuấn Anh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số vào sổ: H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019.

Thời gian cưỡng chế: 08 giờ 30 ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Địa điểm cưỡng chế: Số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Dự trừ chi phí cưỡng chế kê biên là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) sẽ được trừ vào tiền bán đấu giá tài sản.

Yêu cầu Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương, Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt đúng thời gian, địa điểm nêu trên.

Nơi nhận:

- Các đương sự và người có QL&NVLQ;
- Viện KSND Quận 3;
- UBND Phường 10, Quận 3;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Hồng Tuyền

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHÍNH HÀNH QUẬN 3

Số: 4207.../CNQ3-ĐK

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

13-09-2024

Quận 3, ngày tháng năm 2024

Về việc cung cấp thông tin công văn số

CHI CỤC THI HÀNH ÁN 2074/CCTHADS ngày 26/8/2024

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 2965

Ngày: 17/9/24

Kính gửi: Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3

ĐẾN Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 (Chi nhánh Quận 3) nhận Công văn số 2074/CCTHADS ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 về việc xác minh điều kiện thi hành án đối với nhà đất số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Qua kiểm tra dữ liệu, Chi nhánh Quận 3 thông tin như sau:

1/ Nhà đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông HUỖNH TUẤN ANH theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 16 tháng 03 năm 2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019. (Đính kèm Giấy chứng nhận nhà đất số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/ Về thông tin giao dịch bảo đảm: đăng ký thế chấp ngày 02/08/2022 tại Ngân Hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sài Gòn.

3/ Về thông tin ngăn chặn: Hiện chưa thấy thông tin ngăn chặn nhà đất nêu trên.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 phúc đáp cho Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT; Triển (2b);
- CVD-3713/24.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Chí Thành

ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 3
PHÒNG TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 1116 /TNMT

V/v xác minh nhà đất số 280/9
Cách mạng tháng Tám, Phường 10,
Quận 3.

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

Quận 3, ngày 05 tháng 9 năm 2024



CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	
Số: 2708	ĐẾN
Ngày: 21/9/2024	
Chuyên: CHV Tuyên	

Kính gửi: Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3

Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 có nhận Công văn số 2075/CCTHADS ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 về việc cung cấp thông tin đối với nhà, đất số 280/9 đường Cách mạng tháng Tám, Phường 10, Quận 3.

Sau khi kiểm tra dữ liệu, Phòng Tài nguyên và Môi trường trao đổi thông tin như sau:

Nhà, đất số 280/9 đường Cách mạng tháng Tám, Phường 10, Quận 3 do ông Huỳnh Tuấn Anh đứng tên chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 16 tháng 3 năm 2005, vào sổ cấp GCN số H0288/2005/SDĐ; cập nhật thay đổi ngày 18 tháng 11 năm 2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 (đính kèm bản chụp GCN và bản vẽ cấp GCN).

Lưu ý: Đề thông tin xác minh được chính xác, đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 để được biết thêm thông tin.

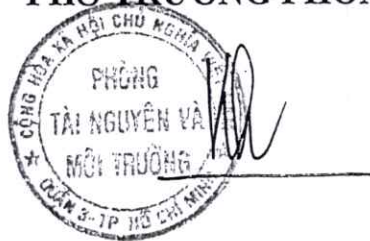
Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 3 phúc đáp nội dung trên đề Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 tổ chức thi hành án theo quy định.

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT; N.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Ngọc An Khang



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN

Về việc xác minh điều kiện thi hành án

Hôm nay, vào hồi 14 giờ 00 ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại địa chỉ...
280/19 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, TP. HCM...
Chi Minh.

Căn cứ Bản án, Quyết định số 08/2024/ HĐTM - ST... ngày 23 tháng 4...
năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3;

Căn cứ Quyết định thi hành án số 1438/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng
7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Chúng tôi gồm:

Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền, chức vụ: Chấp hành viên

Bà Nguyễn Như Quỳnh, chức vụ: Thư ký, ghi biên bản

Với sự tham gia của:

Ông (bà):..., chức vụ:...

Ông (bà):..., chức vụ: ...

Lập biên bản xác minh điều kiện thi hành án của: Công ty Cổ phần Đầu
thứ Đại Đồng Dương địa chỉ: Lầu 7, trụ nhà IDC, số 163
Hai Bà Trưng, P. Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM Chi Minh (Tài sản
thế chấp là nhà đất tại địa chỉ 280/19 Cách Mạng Tháng Tám P.10, Q.3)

Nội dung xác minh: ... Lầm số diện tích xây dựng có chênh lệch
giữa Giấy chứng nhận và bản vẽ hiện trạng đối với nhà đất
tại địa chỉ nêu trên.

Kết quả xác minh:

Qua xác minh trực tiếp Ông Huỳnh Tuấn Anh là chủ
sở hữu tài sản cho biết Theo Giấy chứng nhận số ACO39442,
số vào sổ H02881/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp
ngày 16/3/2005 cấp nhất chủ sở hữu gần nhất ngày 18/11/2019

có diện tích xây dựng là 170,5m²; theo bản vẽ hiện trạng
ngày 25/11/2024 của Công ty TNHH Địa ốc Xây dựng
Dịch vụ nhà đất kiến trúc land có diện tích xây dựng là 198m².
Giữa Bản vẽ hiện trạng và Giấy chứng nhận có chênh lệch 28,5m²
là do từ ý làm mái hiện bằng tôn để che nắng mưa
khoảng sân giữa nhà trên và nhà dưới (mái tôn có thanh ray
thiết xếp ra xếp vào được). Trường hợp có quan có thẩm quyền
yêu cầu tháo dỡ, thì sẽ từ nguyên tháo dỡ.

* Ý kiến của Ủy ban nhân dân Phường 10: Phần diện tích
28,5m² nêu trên thông phải là diện tích sử dụng (được lắp
dụng để dựng để che mưa nắng).

Chấp hành viên lập biên bản này làm căn cứ để giải
quyết về thi hành án theo quy định của pháp luật. 2

Biên bản lập xong hồi...15...giờ...0...cùng ngày, lập thành 01 bản, đã đọc
lại cho mọi người cùng nghe, nhất trí, ký tên./.

CHẤP HÀNH VIÊN



Nguyễn Thị Hồng Tuyền

ĐẠI DIỆN UBND PHƯỜNG.....

(Ký, ghi rõ họ tên)

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN

Nguyễn Như Quỳnh

CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN.....

(Ký, ghi rõ họ tên)



Nguyễn Thị Hồng Tuyền

Số: 23./QĐ-CCTHADS

Quận 3, ngày 02. tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
Về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản

CHẤP HÀNH VIÊN

Căn cứ khoản 5 Điều 20, Điều 46, khoản 3 Điều 71 Luật Thi hành án dân sự;
Căn cứ Bản án số 08/2024/KDTM-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1438/QĐ-CCTHADS ngày 19 tháng 7 năm 2024 và Quyết định thi hành án chủ động số 144/QĐ-CCTHADS ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh;

Xét thấy Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Kê biên, xử lý tài sản thế chấp của Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương, địa chỉ trụ sở: Lầu 7, tòa nhà IDC, số 163 Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP Hồ Chí Minh; địa chỉ hiện nay: Tầng 3, Tòa nhà ACM, 96 Cao Thắng, Phường 4, Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Tài sản kê biên, xử lý gồm:

- Nhà và đất tại địa chỉ số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, TP Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông Huỳnh Tuấn Anh theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số vào sổ: H0288/2005/SDĐ do Ủy ban nhân dân Quận 3, TP Hồ Chí Minh cấp ngày 16/3/2005, đăng ký thay đổi (nhận tặng cho) ngày 18/11/2019.

Điều 2. Công ty Cổ phần Dầu khí Đại Đông Dương không được chuyển dịch, sang nhượng tài sản nêu tại Điều 1 cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định khác của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, TP Hồ Chí Minh.

Điều 3. Người phải thi hành án, người được thi hành án và những người có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2, 3;
- Viện KSND Quận 3;
- UBND Phường 10, Quận 3;
- Lưu: VT, HSTHA.

CHẤP HÀNH VIÊN

Nguyễn Thị Hồng Tuyến

(Ban hành kèm theo Công văn số 1146/CTHADS-NV1
ngày 07/02/2025 của Cục THADS TP. Hồ Chí Minh)

**CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN**
Số: A.016/25/SaigonPA/HĐ

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

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN THI HÀNH ÁN DÂN SỰ

- Căn cứ Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;
- Căn cứ Luật Giá năm 2023; các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và Hệ thống chuẩn mực Thẩm định giá Việt Nam;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/TĐG của Bộ Tài Chính cấp ngày 21/9/2022;
- Căn cứ Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2025;
- Căn cứ Biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá ngày 15 tháng 01 năm 2025.
- Căn cứ vào nhu cầu của các bên có liên quan;

Hôm nay, ngày 16 tháng 01 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm:

Bên A: Bà Nguyễn Thị Hồng Tuyền Chức vụ: **Chấp hành viên**

Đơn vị: CHI CỤC THI HÀNH ÁN DÂN SỰ QUẬN 3

Địa chỉ: 56 Nguyễn Hiền, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0309230601

Bên B: CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Email: info@saigonpa.vn

Website: http://saigonpa.vn/

Mã số thuế : 0309509811

Tài khoản số : 114002941730 tại Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7

Đại diện: Bà Nguyễn Thị Diệu Vi

Chức vụ: **Giám đốc**

Hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá với các điều khoản sau:

Điều 1. Nội dung Hợp đồng

Bên A có nhu cầu và bên B đồng ý cung cấp dịch vụ thẩm định giá đối với tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14; địa chỉ 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10 (Nay là Phường 9), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo biên bản thỏa thuận về tổ chức thẩm định giá ngày 15 tháng 01 năm 2025)

Hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định:

- Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 1438/QĐ-CCTHADS của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 3 ngày 19/7/2024;
- Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 23/QĐ-CCTHADS của Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 3 ngày 02/01/2025;
- Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 12/TB-CCTHADS ngày 02 tháng 01 năm 2025;
- Biên bản về việc kê biên, xử lý tài sản ngày 15/01/2025;
- Biên bản về việc xác minh điều kiện thi hành án ngày 27 tháng 12 năm 2024;
- Công văn số 1116/TNMT về việc xác minh nhà đất số 280/9 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường - Ủy Ban Nhân Dân Quận 3 ngày 05/9/2024;
- Công văn số 4207/CNQ3-ĐK về việc cung cấp thông tin công văn số 2074/CCTHADS của văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 3 ngày 13/9/2024;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0288/2005/SĐĐ, do Ủy ban Nhân Dân Quận 3 cấp ngày 16/3/2005;
- Bản vẽ hiện trạng ký hiệu: 348-KĐL ngày 04/10/2024 do Công ty TNHH Đo Đạc Địa Ốc XD DV Nhà Đất Kiến Điền Land lập và được Phòng Quản lý Đô thị Quận 3 kiểm tra nội nghiệp quy hoạch.

Nội dung công việc bao gồm:

- Thẩm định giá trị tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.
- Giá trị quyền sử dụng đất phân diện tích đất sử dụng chung 169,6m² tính dựa trên đơn giá đất thị trường và tỷ trọng diện tích sử dụng riêng của 2 nhà tại địa chỉ 280/9 và 280/9A Cách Mạng Tháng Tám với giả định nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước cũng được phân bổ theo tỷ lệ tương tự.

Điều 2. Mục đích thẩm định giá

Phục vụ cho việc tổ chức thi hành án

Điều 3. Phí dịch vụ và phương thức thanh toán

3.1. Phí dịch vụ thẩm định giá là 45.000.000 đồng (Chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng).

3.2. Phương thức thanh toán: chuyển khoản.

3.3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày Bên A nhận Chứng thư thẩm định giá, ký Biên bản thanh lý hợp đồng, hoá đơn và chứng từ liên quan, Bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B phí dịch vụ thẩm định giá theo Khoản 3.1 Điều này trừ trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.

Điều 4. Thời gian thực hiện Hợp đồng

Thời gian thực hiện hợp đồng là 30 ngày làm việc (theo thời hạn đã cung cấp trong Văn bản đề nghị cung cấp dịch vụ thẩm định giá).

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ Bên A

5.1 Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ.

5.2 Được cung cấp 03 bản chính Chứng thư thẩm định giá có phụ lục ảnh kèm theo và báo cáo kết quả thẩm định tài sản có nội dung và hình thức theo quy định pháp luật.

5.3 Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y Chứng thư thẩm định giá và phải trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

5.4 Yêu cầu bên B giải trình các thông tin về giá được sử dụng trong chứng thư nếu thấy có sự chênh lệch so với giá thị trường và điều chỉnh, sửa đổi các thông tin sai số nếu có.

5.5 Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ, tài liệu đó.

5.6 Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng tài sản, thu thập thông tin đối với tài sản được yêu cầu thẩm định.

5.7 Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Nếu sử dụng sai mục đích phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

5.8 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ Bên B

6.1 Yêu cầu Bên A cung cấp kịp thời và đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến tài sản cần thẩm định giá.

6.2 Yêu cầu Bên A thanh toán phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

6.3 Từ chối thực hiện thẩm định giá tài sản theo yêu cầu của Bên A khi nhận thấy tài sản đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

6.4 Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo đúng thời hạn của hợp đồng.

6.5 Cung cấp 03 bản chính Chứng thư thẩm định giá có phụ lục ảnh kèm theo và báo cáo kết quả thẩm định tài sản có nội dung và hình thức theo quy định pháp luật.



6.6 Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng tài sản, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

6.7. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định tài sản, bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

6.8. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ kết quả thẩm định giá của mình; bảo đảm hoạt động thẩm định giá phải tuân thủ đúng quy định của pháp luật; giải trình các thông tin về giá được sử dụng trong Chứng thư khi có yêu cầu của bên A. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

6.9. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá, phương án trả lời khiếu nại, kèm theo các tài liệu có liên quan) để giải quyết khiếu nại.

6.10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

Điều 7. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

7.1 Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

7.2 Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

Điều 8. Chấm dứt, thanh lý Hợp đồng

8.1. Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- + Hai bên hoàn thành nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng;
- + Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn:
 - Trường hợp Bên A muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày làm việc và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do Bên B xác định.
 - Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày làm việc và phải hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận (nếu có).

8.2. Đơn phương chấm dứt hợp đồng: Trường hợp một trong hai bên vi phạm các điều khoản trong hợp đồng thì bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần báo trước. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho bên kia.

8.3 Thời hạn thanh lý Hợp đồng: Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày Bên A nhận Chứng thư thẩm định giá, ký Biên bản thanh lý hợp đồng, hoá đơn và chứng từ liên quan và thanh toán tiền phí dịch vụ theo Khoản 3.3 Điều 3.

8.4 Thời điểm chấm dứt Hợp đồng: Khi hai bên ký vào Biên bản thanh lý Hợp đồng. Quyền và nghĩa vụ của mỗi bên (nếu có) sẽ được xác nhận trong Biên bản thanh lý Hợp đồng.

8.5 Trường hợp Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá theo quy định tại Khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này, thì Bên B có quyền hủy bỏ Chứng thư thẩm định giá mà không phải chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại nào của Bên A liên quan đến việc thẩm định giá tài sản.

Điều 9. Bảo mật thông tin

9.1. Bên B có trách nhiệm bảo vệ, không được sử dụng bất kỳ thông tin, tài liệu được Bên A cung cấp liên quan đến tài sản thẩm định giá (bao gồm chủ sở hữu/đối tác của Bên A) ngoài mục đích để cung cấp dịch vụ thẩm định giá cho Bên A theo quy định tại hợp đồng.

9.2. Bên B cam kết không mua, bán, cung cấp hay trao đổi bất kỳ thông tin, văn bản, tài liệu liên quan đến Bên A dưới bất kỳ hình thức nào cho bên thứ ba khác trừ trường hợp được sự đồng ý của Bên A hoặc theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

9.3. Bên B không được sử dụng bất kỳ thông tin nào để xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Bên A.

9.4. Quy định về bảo mật thông tin tại Điều 8 sẽ giữ nguyên hiệu lực kể cả sau khi hợp đồng chấm dứt hiệu lực.

Điều 10. Điều khoản chung:

10.1 Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

10.2 Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên đồng ý thống nhất chọn Tòa án nơi bên A có trụ sở để giải quyết.

10.3 Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

10.4 Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A



Nguyễn Thị Hồng Huyền

ĐẠI DIỆN BÊN B



Nguyễn Thị Diệu Vi

