

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

BIÊN BẢN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

Số: 2026042/BBĐG/KHBB.BDS02

Hôm nay, ngày .../.../2026, tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

1. BÊN BẢO ĐẢM:

Ông ĐẶNG XUÂN NGỌC

Năm sinh: 1977

Căn cước công dân số: 001077045239 do Cục Cảnh Sát QLHC về TTXH cấp

Địa chỉ: 12/14/18 Đường 49, Khu phố 7, Phường Hiệp Bình, Tp. HCM

Bà TRẦN THỊ THOM

Năm sinh: 1978

Căn cước công dân số: 019178011295 do Cục Cảnh Sát QLHC về TTXH cấp

Địa chỉ: 12/14/18 Đường 49, Khu phố 7, Phường Hiệp Bình, Tp. HCM

2. NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CHI NHÁNH ĐÔNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ đăng ký: 53A/4, Quốc Lộ 1A, phường Hố Nai, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251.3646153

Fax: 0251.3646157

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số: 0100112437 - 145 do Sở KHĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/04/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/01/2023

Người đại diện: **PHẠM DUY PHƯỢNG** Chức vụ: Phó trưởng phòng Quản lý nợ

Văn bản ủy quyền: Số 52/UQ-VCB-ĐĐN ngày 18/12/2025 của Phó giám đốc được giao phụ trách điều hành Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam- Chi nhánh Đông Đồng Nai

Tiến hành định giá và thống nhất lập Biên bản định giá tài sản với nội dung như sau:

1. Mục đích định giá:

Định giá tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ/thanh toán của Khách hàng **CÔNG TY TNHH MTV THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ NGỌC THOM** (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309391503 do Sở Tài chính TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 25/09/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 26/08/2025, địa chỉ: Số 12/14/18 Đường 49, Khu phố 69, phường Hiệp Bình, TP. Hồ Chí Minh.) với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai.

2. Thời điểm định giá: Tháng 03/2026

3. Cơ sở thẩm định giá:

- Căn cứ vào hồ sơ, giấy tờ pháp lý do Khách hàng và/hoặc Bên bảo đảm cung cấp;
- Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497299 do UBND Quận Tân Bình, Tp. HCM cấp ngày 18/03/2010;
- Báo cáo thẩm định giá tài sản bảo đảm số 24087701000076/BC-VCB-Đông Đồng Nai-003 ngày 16/03/2026 của Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Đồng Nai;
- Căn cứ pháp lý khác.

4. Thực trạng đất, nhà:

➤ **Thửa đất:**

- Thửa đất số : 53
- Tờ bản đồ số : 22 (BĐĐC).
- Địa chỉ : Số 235/55 Phạm Văn Hai, phường 05, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh).
- Diện tích : 77,63 m²

- Hình thức sử dụng : Riêng: 77,63 m²; Chung: không m²
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài
- Các thông tin khác : Theo Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497299 do UBND Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 18/03/2010, số vào sổ cấp GCN: CH 0042

➤ **Nhà ở:**

- Địa chỉ : 235/55 Phạm Văn Hai, phường 05, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Diện tích xây dựng : 60,4 m²
- Tổng DTSD : 210,4 m²
- Kết cấu : Tường gạch, khung sàn BTCT, mái BTCT
- Số tầng : 3 + lửng
- Các thông tin khác : Theo Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 497299 do UBND Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 18/03/2010, số vào sổ cấp GCN: CH 0042

- **Tình trạng pháp lý:** Tài sản đủ điều kiện thế chấp, không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án

5. Phương pháp định giá: Phương pháp so sánh và phương pháp chi phí

6. Kết quả định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do bên bảo đảm cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp định giá nêu trên được áp dụng trong tính toán, hai bên thống nhất kết quả định giá tài sản tại thời điểm định giá như sau:

STT	Danh mục tài sản	Giá trị tài sản bảo đảm (đồng)
1	Quyền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (ODT)	6.215.333.000
2	Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở	1.654.940.000

Giá trị toàn bộ tài sản:

- Bằng số: **7.870.273.000 đồng**
- Bằng chữ: **Bảy tỷ, tám trăm bảy mươi triệu, hai trăm bảy mươi ba nghìn đồng**

ĐẠI DIỆN NGÂN HÀNG

ĐẠI DIỆN BÊN BẢO ĐẢM

Phó trưởng phòng phụ trách Phòng Quản lý nợ

PHẠM DUY PHƯƠNG