## CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**......................................**

# BIÊN BẢN ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM

**Số: 2461.0013/BBĐG**

Hôm nay, ngày // vào lúc 8h30 tại Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam – Chi Nhánh Long An – Phòng Giao Dịch Tân Thạnh, chúng tôi gồm:

1. **BÊN NHẬN BẢO ĐẢM:**

|  |
| --- |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam-Chi nhánh Long An-Phòng Giao Dịch Tân Thạnh |
| Trụ sở tại: 198-200, đường số 3, khu phố 1, thị trấn Tân Thạnh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.  Điện thoại: 0272 3845046 Fax: 0272 3845046 |
| Thành phần:  Ông: Lý Hoàng Giang Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Long An  Ông: Phan Thành Luân Chức vụ: Phó phòng  Ông: Trịnh Quang Long Chức vụ: Cán bộ thẩm định |

1. **BÊN BẢO ĐẢM:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Cá nhân* | */* | *Tổ chức* |  |
| **{id1}** | | | |

Các bên đã tiến hành định giá tài sản thế chấp với các nội dung sau:

1. **Tài sản thế chấp:**

**{id2}**

Tên chủ sở hữu: **{id3}**

Tên khách hàng vay: **{id3}**

1. **Hiện trạng tài sản:**

|  |
| --- |
| **{id5}**   * Vị trí (theo khung giá của UBND tỉnh): 1  2  3  4  5   Tình trạng pháp lý:  + Không tranh chấp  Tranh chấp  + Không thuộc KV quy hoạch  Thuộc KV quy hoạch  Sự phù hợp giữa thực trạng và GCN QSD đất: Chưa phù hợp  Ảnh minh hoạ về tài sản định giá được đính kèm: Phụ lục đính kèm.  Tài sản trên đất: Trên tài sản có xây dựng nhà kiểu biệt thự |

1. **Phân tích thông tin về tài sản:**

* Tài sản tọa lạc tại MT Đường số 1 nối dài đoạn Cầu Chữ Y đến Kênh số 2, đượng nhựa R#6m
* Tài sản thuộc quyền quản lý của chủ sở hữu, không tranh chấp, tình trạng pháp lý hồ sơ tài sản đảm bảo hợp lệ.
* **Tài sản là BĐS:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tiêu chí xác định** | **Lợi thế của tài sản** | **Hạn chế của tài sản** |
| Vị trí, giao thông | Tài sản tọa lạc tại MT Đường số 1 nối dài đoạn Cầu Chữ Y đến Kênh số 2, đượng nhựa R#6m |  |
| Diện tích | m2 |  |
| Cơ sở hạ tầng | Hoàn thiện |  |
| Dân trí | Ổn định |  |
| An ninh | Tốt |  |
| Kiến trúc nội thất | Không |  |
| Yếu tố khác | Bình thường |  |
| Lợi thế thương mại | Đất ở địa bàn dễ mua bán, chuyển nhượng. |  |

1. **Định giá:**
   1. ***Căn cứ định giá:***
2. Căn cứ (Quyết định số 74/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019) ban hành bảng giá đất định kỳ 5 năm từ 2020-2024 & các Quyết định sửa đổi bổ sung gồm: Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 02/7/2020, Quyết định số 35/2021/QĐ-UBND ngày 20/9/2021, Quyết định số 48/2022/QĐ-UBND ngày 18/8/2022, Quyết định số 46/2023/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 và Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh ; Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 28/2/2025 “V/v điều chỉnh bổ sung bảng giá đất các loại đất định kỳ 2020 – 2025”.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TT | Tên đường phố | Đoạn đường | | Giá đất (ĐV: đồng): | | | | |
| Từ | Đến | VT1 | VT2 | VT3 | VT4 | VT5 |
| 1 | Đất ODT Đường số 1 nối dài | Cầu Chữ Y đến Kênh số 2, đượng nhựa R#6m | | **1.820.000** |  |  |  |  |
| 2 | Đất ODT Đường số 1 nối dài | Cầu Chữ Y đến Kênh số 2, đượng nhựa R#6m | | **154.000** |  |  |  |  |

1. Tham khảo giá cả mua bán trên hoá đơn: không
2. Tham khảo các nguồn thông tin khác: Căn cứ theo Công văn 7318/TGĐ-NHCT-QLRR1 ngày 15/08/2024. Theo phiếu khảo sát thông tin thị trường ngày …/08/2025.

* **Kết luận:**
* Đơn giá Đất LUA và đất ODT không PHQH được định giá thị trường theo phiếu khảo sát thị trường ngày …/08/2025: với giá đất **ODT** là **5.000.000 đồng/m2,** giá đất **LUA** là **2.000.000 đồng/m2**
  1. **Giá trị định giá:** Các bên thống nhất định giá tài sản như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***SỐ GCN*** | ***Loại đất*** | ***Diện tích*** | ***Đơn giá*** | ***Giá trị định giá*** | ***Tỷ lệ BOA*** |
| Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 294453 | Đất chuyên trồng lúa nước | 2845.9 m2 | *2.000.000 đ*/m2 | 5.691.800.000đ  (làm tròn **5.691.000.000đ**) | % |
| Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 827146 | Đất ở tại đô thị PHQH | 1157.4 m2 | *5.000.000 đ*/m2 | **5.787.000.000 đ** | 75 % |
| *TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN ĐẢM BẢO* | | m2 |  | **11.478.000.000 đ** |  |

*Bằng số*: **11.478.000.000** đ (*Bằng chữ:* **Mười một tỷ bốn trăm bảy mươi tám triệu đồng**).

Biên bản được lập thành 03 bản có giá trị như nhau, bên thế chấp giữ 01 bản, bên nhận thế chấp giữ 02 bản và có hiệu lực từ ngày ký.

Chúng tôi, những người tham gia đồng ý với nội dung trên và cùng nhau lập biên bản này, ký tên dưới đây xác nhận nội dung trên là đúng sự thật.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN BẢO ĐẢM** | **BÊN NHẬN BẢO ĐẢM** |

Lý Hoàng Giang

Trịnh Quang Long Phan Thành Luân

**PHỤ LỤC ẢNH TÀI SẢN BẢO ĐẢM**

*(Kèm theo Biên bản định giá/định giá lại TSBĐ)*

*Hình ảnh TSBĐ thực tế được chụp tại xã Đức Huệ ngày …/…/2025*

*(đính kèm ảnh và ghi chú dưới ảnh (ví dụ: tổng thể tài sản, mặt tiền, đường đi, nội thất, ....))*