

△△ Số chứng thư: 012/2026/A.030 (Số hợp đồng: A.033/26/SaigonPA/HĐ)

△△ Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN

△△ Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Phường Chợ Quán, TP Hồ Chí Minh

+ Tài sản thẩm định giá: Giá trị quyền sử dụng đất

△△ Địa chỉ tài sản thẩm định: Thửa 730, tờ bản đồ 04 và thửa 731, tờ bản đồ số 04, Phường 1 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng; thửa 643, tờ bản đồ số 16 và thửa 699 tờ bản đồ số 309, xã Hiệp Phước, TP.HCM; thửa đất số 194, tờ bản đồ số 62 và thửa đất số 204, tờ bản đồ số 28, phường Bình Đức, tỉnh An Giang.

△△ Ngày phát hành chứng thư: 25/03/2026.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.033/26/SaigonPA/HĐ ngày 20/03/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn với CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.030 ngày 25/03/2026 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 012/2026/A.030 ngày 25/03/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN.
- Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Phường Chợ Quán, TP Hồ Chí Minh
- Mã số thuế: 0301584084

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 643 tờ bản đồ số 16, địa chỉ xã Long Thới, huyện Nhà Bè, TP.HCM. (nay là xã Hiệp Phước, TP.HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa số 699, tờ bản đồ số 15, địa chỉ xã Long Thới, huyện Nhà Bè, TP.HCM. (nay là xã Hiệp Phước, TP.HCM).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 194, tờ bản đồ số 62, địa chỉ phường Bình Khánh, TP Long Xuyên, tỉnh An Giang (phường Bình Đức, tỉnh An Giang).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 204, tờ bản đồ số 28, địa chỉ phường Bình Khánh, TP Long Xuyên, tỉnh An Giang (phường Bình Đức, tỉnh An Giang).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 730, tờ bản đồ số 04, địa chỉ Phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường 1 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng).
- Giá trị quyền sử dụng đất tại thửa đất số 731, tờ bản đồ số 04, địa chỉ Phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (nay là phường 1 Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng).

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 03/2026.
- Ngày khảo sát hiện trạng 20/03/2026 và 21/03/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ cho việc vay vốn.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. 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: không có.

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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp so sánh.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinggiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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)
1	Thửa 643, tờ bản đồ 16, xã Long Thới, huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước), Tp.Hồ Chí Minh	160		5.888.800.000
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	160,0	36.805.000	5.888.800.000
2	Thửa 699, tờ bản đồ 15, xã Long Thới, huyện Nhà Bè (nay là xã Hiệp Phước), Tp.Hồ Chí Minh	187,5		7.229.062.500
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại nông thôn	187,5	38.555.000	7.229.062.500
3	Thửa 194, tờ bản đồ 62, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên (nay là phường Bình Đức), tỉnh An Giang	68,0		1.734.408.000
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	68,0	25.506.000	1.734.408.000
4	Thửa 204, tờ bản đồ 28, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên (nay là phường Bình Đức), tỉnh An Giang	540,0		18.227.160.000
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị	540,0	33.754.000	18.227.160.000
5	Thửa 730, tờ bản đồ 04, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc (nay là Phường 1 Bảo Lộc), tỉnh Lâm Đồng	1.211,0		5.112.279.750
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch giao thông	300,0	7.799.000	2.339.700.000
5.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông	433,25	5.793.000	2.509.817.250
5.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông (ước tính)	477,75	550.000	262.762.500

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
6	Thửa 731, tờ bản đồ 04, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc (nay là Phường 1 Bảo Lộc), tỉnh Lâm Đồng	1.052,0		4.732.729.960
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị ngoài quy hoạch giao thông	200,0	8.027.000	1.605.400.000
6.2	Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc quy hoạch giao thông	250,0	2.800.000	700.000.000
6.3	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm ngoài quy hoạch giao thông	387,33	5.962.000	2.309.261.460
6.4	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm thuộc quy hoạch giao thông (ước tính)	214,67	550.000	118.068.500
Tổng giá trị (VND)				42.924.440.210

Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 42.924.440.000 VND

Bảng chú: Bốn mươi hai tỷ chín trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi ngàn 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.033/26/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.
- Đối với phần diện tích đất thuộc quy hoạch đất giao thông, Saigon PA tính theo Quyết định số 82/2025/NQ-HĐND ngày 30/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Lâm Đồng về Ban hành Quy định Bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy hoạch, đơn giá đất do cơ quan có thẩm quyền quyết định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng lưu ý khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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 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 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.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào quy định theo bảng giá đất Nhà nước ban hành bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét (nếu có) được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư 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 thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.