CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY
ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Dự án: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng). (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 06/06/2025).

Địa điểm: xã Đại Quang, huyện Đại Lộc

(nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng)

Số: 475/2026/41-CTĐGĐ
Tháng 10/2026

STC VIETNAM
"Tài chính hiệu quả - Kết quả tối ưu"

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY
ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
Số: 475/2026/41-CTĐGĐ

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

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 10 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;

- Căn cứ Hợp đồng tư vấn số: 67/2025/HĐTV-ĐGĐ/KHTC ngày 03/12/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM.

1. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 cho Công ty TNHH Tâm Phúc Quảng Nam thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng).

2. Thời điểm định giá đất:

+ Ngày 06/06/2025 (Thời điểm tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam).

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Đại Lộc phê duyệt Đồ án và Quy định quản lý quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm Công nghiệp Mỹ An 2 xã Đại Quang, huyện Đại Lộc;

- Quyết định số 2202/QĐ-UBND ngày 23/6/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam thành lập Cụm công nghiệp Mỹ An 2; Địa điểm: xã Đại Quang, huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 2734/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND huyện Đại Lộc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND huyện Đại Lộc về việc phê duyệt Đồ án và Quy định quản lý quy hoạch chi tiết 1/500 Cụm Công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc;

- Quyết định số 1927/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND huyện Đại Lộc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) điều chỉnh Cụm Công nghiệp Mỹ An 2 xã Đại Quang, huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam;

- Căn cứ Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư

- Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về Về việc cho Công ty TNHH Tâm Phúc Quảng Nam thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc;

- Công văn số 2461/SNNMT-KTĐ ngày 12/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án xây dựng Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng.

- Thông báo số 207/HĐTĐGĐ ngày 03/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất V/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 29/2026;

- Biên bản họp ngày 10/8/2026 xác định vị trí của dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng.

- Thông báo số 247/HĐTĐGĐ ngày 28/9/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất V/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 34/2026;

- Công văn số 14188/SNNMT-KTĐ ngày 07/10/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Về việc đề nghị rà soát, hoàn thiện và ban hành Chứng thư định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:

4.1 Thửa đất cần định giá:

Dự án: Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng).

Địa điểm: Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng).

Diện tích: 35.035,5 m^2

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 19/4/2074 (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 976/QĐ-UBND ngày 19/4/2024 của UBND tỉnh)

Vị trí, ranh giới khu đất xin thuê được xác định theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 01-2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam xác lập ngày 09/10/2024

Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Mỹ An 2 như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích theo QĐ 2734/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND huyện (m^2)	Ký hiệu điều chỉnh	Diện tích điều chỉnh (m^2)	Tăng (+) giảm (-)	Tỷ lệ (%)
I	Đất SX Công nghiệp	CN	107.764	CN	106.237	-1.527	82,3
1	Đất công nghiệp đã bố trí	CN1	35.612	CN1	35.612	0	
		CN2	15.670	CN2+4	42.344	0	
		CN4	26.674			0	
		CN3	13.509	CN3	13.509	0	
2	Đất công nghiệp chưa bố trí	CN5	16.299	CN5	14.772	-1.527	
II	Đất CXTT + Khu XLNT	CXTT + XLNT	3.129	CXTT + XLNT	2.812	-317	2.25
III	Đất giao thông	GT	10.961	GT	9.782	-1.179	7.54
IV	Đất miếu thờ	MT	359	MT	359	0	0.27
V	Đất CXCL + Hạ tầng KT + Taluy		7.455		10.478	3.023	7.64
	Tổng cộng		129.668		129.668	0	100

Thửa đất cần định giá có ký hiệu CN1 có các chỉ tiêu xây dựng như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Sử dụng đất		
1.1	- Đất nhà máy, kho tàng	%	≥55
1.2	- Đất công trình hành chính, dịch vụ	%	≥1
1.3	- Đất khu kỹ thuật	%	≥1
1.4	- Đất cây xanh	%	≥10
1.5	- Đất giao thông	%	≥10
II	Tầng cao công trình		
2.1	- Công trình công nghiệp	Tầng	1 – 5
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Tầng	1 – 5
III	Mật độ xây dựng tối đa		
3.1	- Công trình nhà máy, kho tàng	%	70
3.2	- Công trình hành chính, dịch vụ	%	60
IV	Hạ tầng kỹ thuật		

STC VIETNAM "Tài chính hiệu quả - Kết quả tối ưu"

4.1	Tiêu chuẩn cấp nước: + Nước cho nhu cầu sản xuất + Nước cho khu HC – dịch vụ	 m^3/ha.ngày.đêm m^3/người.ng.đêm	 25 ÷60 100
4.2	Tiêu chuẩn cấp điện: + Đất xây dựng công nghiệp + Các công trình hành chính, dịch vụ	 kW/ha W/m2 sàn	 50 ÷ 350 20 ÷ 30
4.3	Thu gom nước thải và VSMT: + Nước thải sản xuất + Chất thải rắn công nghiệp	 % lượng nước cấp tấn/ngày/ha đất xây dựng nhà máy	 80 0,5

4.3 Giá đất theo quy định hiện hành:

TT	Tên Cụm công nghiệp	Giá đất theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (thời hạn 70 năm) (đồng/m^2)	Giá đất thời hạn 50 năm (đồng/m^2)	Giá đất thời hạn 48,869 năm (đồng/m^2)
	Cụm công nghiệp Mỹ An 2	252.000	180.000	175.928

5. Phương pháp định giá đất:

Qua rà soát các thông tin thu thập và quy định pháp luật có liên quan, đơn vị tư vấn nhận thấy hầu hết các khu công nghiệp trên địa bàn đều nằm trong địa bàn ưu đãi đầu tư, được hưởng chính sách miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định tại từng thời điểm được Nhà nước cho thuê đất. Theo điểm c khoản 4 Điều 174 Luật Đất đai số 45/2013/QH13, chủ đầu tư các khu công nghiệp được miễn tiền thuê đất thì hưởng quyền và nghĩa vụ như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và không được cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Vì vậy, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về tài sản có hình thức thuê đất trả tiền một lần. Tuy nhiên, các thông tin thuê lại đất được trình bày tại mục 7 đều là các hợp đồng thỏa thuận giữa các doanh nghiệp, trong đó tiền thuê đất thống nhất trả cho cả thời gian thuê với đơn giá ổn định cho toàn bộ thời gian thuê. Do đó, đơn vị tư vấn nhận thấy các thông tin nêu trên được sử dụng để áp dụng phương pháp so sánh trong quá trình xác định giá đất, nhằm bảo đảm tính phù hợp với điều kiện thực tế thị trường, khách quan và hợp lý của kết quả định giá.

Theo Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua

việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

Căn cứ thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn sử dụng 03 thông tin giá đất cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, có sự tương đồng về mục đích sử dụng đất, vị trí, hình thức sử dụng đất và các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất, đồng thời có thời điểm phù hợp với thời điểm định giá. Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất tính tiền thuê đất tại thửa đất cần định giá.

6. Kết quả xác định giá đất:

TT	Tên đường phố, vị trí	Đơn giá (đồng/m^2)	Giá trị khu đất (đồng)
-	Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng) cho Công ty TNHH Tâm Phúc Quảng Nam thuê đất để thực hiện dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam theo Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 06/06/2025 của UBND tỉnh	773.277	27.092.146.334

* Đơn giá trên được xác định cho thời hạn thuê đất 48,869 năm.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Phạm Quốc Khanh
(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

Lê Cao Thanh
(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)