CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 475/2026/41-BCTM-HC	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	Đà Nẵng, ngày 09 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 09 tháng 10 năm 2026)

1. Thửa đất, lô đất cần định giá:

Khu đất được UBND tỉnh Quảng Nam (nay là UBND 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 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. 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).

3. 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).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai

- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về quỹ phát triển đất;

- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, lô đất cần định giá:

- 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 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 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 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.

5. Các thông tin về các lô đất cần định giá:

5.1. 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.

5.2. 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		
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	 % lượng nước cấp	 80

	+ Chất thải rắn công nghiệp	tấn/ngày/ha đất xây dựng nhà máy	0,5

5.3. Các loại đất cần xác định giá:

Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (Đất cụm công nghiệp) theo Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam.

5.4. Giá đất theo quy định của UBND tỉnh:

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

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, lô đất cần định giá:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng).

b) Điều kiện về giao thông:

Cụm công nghiệp Mỹ An 2 có hệ thống giao thông như sau:

- Các lô đất công nghiệp được bố trí từ Tây sang Đông, có mặt tiền đấu nối với quy hoạch đường gom tuyến QL14B và đường giao thông nội bộ của Cụm Công nghiệp theo thứ tự từ lô CN1, CN2+4, CN 3 và CN5.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
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
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
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

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Thửa đất có hình thể không vuông vắn, diện tích, kích thước, hình thể chi tiết của thửa đất, khu đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 01 năm 2024 do Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam ký duyệt ngày 09/10/2024.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.2.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Đảm bảo.

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.

Kết quả khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về giá: Đơn vị tư vấn đã thực hiện tra cứu thông tin tại Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá do Bộ Tài chính quản lý (https://csdlgiaquocgia.mof.gov.vn/quan-ly-gia/faces/KhaiThacPivot) tại thời điểm khảo sát xây dựng phương án giá. Qua rà soát, hệ thống không có thông tin giao dịch, thông tin giá đối với loại đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể của thửa đất, khu đất cần định giá.

Kết quả khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai: Đơn vị tư vấn đã thực hiện tra cứu thông tin trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (http://cali.gdla.gov.vn/TrangChu.aspx) tại thời điểm khảo sát, xây dựng phương án giá. Tuy nhiên, khi truy cập chức năng "CSDL đất đai", hệ thống không hiển thị dữ liệu phục vụ công tác xác định giá đất mà chỉ hiển thị thông tin liên quan đến giấy chứng nhận bị sai sót, hư hỏng và một số nội dung hành chính khác. Do đó, đơn vị tư vấn không thu thập được các thông tin giao dịch, thông tin giá đất hoặc thông tin phục vụ xác định giá đất từ nguồn dữ liệu này.

Tại Thông báo số 207/HĐTĐGĐ ngày 03/8/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng V/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 29/2026. Theo đó, đối với dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, hội đồng kết luận:

"...

đề nghị đơn vị tư vấn rà soát, bổ sung cơ sở pháp lý, lập luận của việc đề xuất lựa chọn thông tin TSSS cho phù hợp và đảm bảo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trong đó lưu ý rà soát, báo cáo cụ thể và có cơ sở pháp lý về chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng cộng thêm vào đơn giá thuê đất thô của các TSSS cho đảm bảo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP"

Theo đó, các hồ sơ và tài liệu pháp lý được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, Đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát các thông tin thời điểm từ tháng 6/2023 đến tháng 6/2025, thu thập được các thông tin sau:

Các thông tin giá đất cụ thể được phê duyệt thu thập được bao gồm:

- Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp cơ khí ôtô Chu Lai – Trường Hải (giai đoạn 6) tại xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 245/QĐ-KKTCN ngày 29/12/2023) được phê duyệt tại Quyết định số 829/QĐ-UBND ngày 02/4/2025;

- Giá đất cụ thể (đất khu công nghiệp) tại thời điểm ngày 27/12/2024 để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng (giai đoạn 1) tại xã Trăng Trường, thành phố Đà Nẵng tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

- Giá đất cụ thể (đất khu công nghiệp) tại thời điểm ngày 17/7/2023 để tính tiền thuê đất để Công ty TNHH Vân Long đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng tại Cụm công nghiệp

Đại Hiệp, xã Đại Hiệp, huyện Đại Lộc, nay là xã Đại Lộc, thành phố Đà Nẵng tại Quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 03/7/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng.

- Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 14/11/2024 để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê cho Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ OAU tại cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 14/4/2025 để tính tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Kim Tự Tháp khi chuyển hình thức sử dụng đất từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại Lô B8, cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Giá đất cụ thể tại thời điểm ngày 27/12/2024 để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cả thời gian thuê đối với Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ Khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng thuê tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng;

Các thông tin thuê lại đất do đơn vị tư vấn tự khảo sát, thu thập bao gồm:

- Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty TNHH MTV Phát triển kỹ thuật kính Ức Thịnh Việt Nam thuê đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 53/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 5/2/2024 theo hình thức nộp tiền thuê lại đất hằng năm với đơn giá 0,64 USD/m^2/năm.

- Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Công ty Cổ phần Greenpro material thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 54/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 16/8/2024 theo hình thức nộp tiền thuê lại đất hằng năm với đơn giá 0,653 USD/m^2/năm.

- Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cho Tổng công ty điện lực miền trung thuê lại đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 55/2024/HĐ-CTLQSDĐ ngày 20/10/2024 theo hình thức nộp tiền thuê lại đất hằng năm với đơn giá 0,7 USD/m^2/năm.

Căn cứ khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP sửa đổi bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính Phủ:

"3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu

giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này."

Sau khi rà soát, đánh giá theo các tiêu chí về khoảng cách, loại hình phát triển, mục đích sử dụng đất, điều kiện đầu tư hạ tầng và đặc điểm khai thác, đơn vị tư vấn nhận thấy các thông tin giá đất cụ thể được phê duyệt tại Cụm Công nghiệp Phú Mỹ và Cụm công nghiệp An Lưu có mức độ tương đồng cao hơn với khu đất cần định giá.

Cụ thể, khu đất cần định giá là Cụm công nghiệp Mỹ An 2 và các thông tin khảo sát tại Cụm Công nghiệp Phú Mỹ và Cụm công nghiệp An Lưu đều thuộc loại hình cụm công nghiệp được Nhà nước đầu tư hạ tầng, có cùng cơ chế quản lý, phương thức đầu tư. Các khu đất này có đặc điểm khai thác, phương thức đầu tư, đối tượng sử dụng đất tương đồng với khu đất cần định giá.

Trong khi đó, các Quyết định 829/QĐ-UBND; 2492/QĐ-UBND và 2943/QĐ-UBND được phê duyệt đối với các khu đất thuộc Khu công nghiệp cơ khí ôtô Chu Lai – Trường Hải; Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng; Cụm công nghiệp Đại Hiệp là loại hình Khu công nghiệp do chủ đầu tư đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thực hiện cho nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất để sản xuất, kinh doanh khác với khu đất cần định giá được Nhà nước đầu tư hạ tầng.

Do đó, đơn vị tư vấn ưu tiên sử dụng các thông tin giá đất cụ thể được phê duyệt tại Cụm Công nghiệp Phú Mỹ và Cụm công nghiệp An Lưu làm cơ sở xác định giá đất đối với khu đất cần định giá.

Thửa đất cần định giá được cho thuê đất ngày 06/06/2025, có thời hạn sử dụng đất đến ngày 19/4/2074, thời hạn sử dụng đất còn lại tính từ thời điểm định giá đất khoảng 48 năm 10 tháng 13 ngày, tương đương:

$$48 + \frac{10}{12} + \frac{13}{365} = 48{,}869 \text{ năm}$$

Để có cơ sở xác định đơn giá thuê đất tương ứng với thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất này, đơn vị tư vấn tiến hành quy đổi đơn giá thuê đất của các tài sản so sánh từ mức đơn giá theo thời hạn chuẩn về đơn giá theo thời hạn còn lại 48,869 năm.

Căn cứ khoản 15 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3 và khoản 4 Điều 35 Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ, hồ sơ xác định giá đất cụ thể sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phải được cơ quan quản lý đất đai lưu trữ, cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và công khai theo quy định. Như vậy, quyết định phê duyệt giá đất cụ thể là một thành phần của cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và là nguồn thông tin chính thức có thể được khai thác phục vụ công tác định giá đất.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn đã lựa chọn các thông tin giá đất cụ thể đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để làm tài sản so sánh, gồm: 03 giá đất cụ thể được phê duyệt có cùng mục đích sử dụng là đất cụm công nghiệp với khu dự án.

+ ***Vị trí khảo sát 1:*** Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án Nhà máy sản xuất thuốc Bảo vệ thực vật, chế phẩm sinh học thảo mộc phục vụ trong nông nghiệp tại Cụm công nghiệp Phú

Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh theo Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng cho thời hạn thuê đất kể từ ngày 14/4/2025 đến hết ngày 04/01/2068 (tương đương khoảng 48 năm 9 tháng 7 ngày hay 48,769 năm) là 604.568 đồng/m^2, được quy đổi cho thời hạn 48,869 năm là 605.808 đồng/m^2.

(Kèm theo Quyết định số 1886/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng)

+ ***Vị trí khảo sát 2:*** Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Kim Tự Tháp khi chuyển hình thức sử dụng đất từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại Lô B8, cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng cho thời hạn thuê đất kể từ ngày 14/4/2025 đến hết ngày 04/01/2068 (tương đương khoảng 42 năm 8 tháng 20 ngày hay 42,721 năm) là 539.578 đồng/m^2, được quy đổi cho thời hạn 48,869 năm là 617.229 đồng/m^2.

(Kèm theo Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 14/5/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng)

+ ***Vị trí khảo sát 3:*** Giá đất cụ thể (đất khu công nghiệp) tại thời điểm ngày 27/12/2024 để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cả thời gian thuê đối với Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ Khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng thuê tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng cho thời hạn thuê đất kể từ ngày 27/12/2024 đến hết ngày 31/01/2070 (tương đương khoảng 45 năm 01 tháng 05 ngày hay 45,097 năm) là 744.953 đồng/m^2, được quy đổi cho thời hạn 48,869 năm là 807.262 đồng/m^2.

(Kèm theo Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 12/5/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng)

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP sửa đổi bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính Phủ:

"*b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.*

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung."

Căn cứ khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP sửa đổi bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính Phủ:

"*3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*

a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh.

Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này."

Trong quá trình điều tra, khảo sát và rà soát dữ liệu, đơn vị tư vấn đã loại bỏ các thông tin không đáp ứng điều kiện sử dụng, bao gồm các trường hợp có khoảng cách quá xa so với khu đất cần định giá, không tương đồng về đặc điểm khai thác, mục đích sử dụng đất hoặc có thời điểm phát sinh vượt quá thời hạn quy định. Sau khi sàng lọc theo các tiêu chí nêu trên, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 03 thông tin đáp ứng điều kiện sử dụng để phân tích.

Do đặc thù thị trường cho thuê lại đất và sử dụng mặt bằng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, số lượng giao dịch phát sinh trên thị trường không nhiều. Đơn vị tư vấn đã thực hiện rà soát các nguồn thông tin có thể tiếp cận theo quy định nhưng không thu thập thêm được các giao dịch phù hợp khác.

Đối với 03 thông tin đã thu thập được, tất cả đều đáp ứng điều kiện về khoảng cách, mức độ tương đồng và thời điểm phát sinh thông tin theo quy định. Giá mặt bằng chung từ 03 thông tin thu thập được như sau: (605.808 + 617.229 + 807.262) / 3 = 676.766 đồng/m^2/năm.

So sánh với giá mặt bằng chung nêu trên và rà soát theo các tiêu chí lựa chọn thông tin quy định hiện hành, đơn vị tư vấn tiếp tục sử dụng cả 03 thông tin khảo sát làm cơ sở phân tích, so sánh và ước tính đơn giá thuê lại đất, sử dụng mặt bằng để xác định giá của thửa đất cần định giá.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.

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.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng.

9.1 Các nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

9.2 Áp dụng phương pháp so sánh:

- Tại thời điểm định giá tháng 6/2025, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được áp dụng theo Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND. Tuy nhiên, kể từ thời điểm xây dựng Bảng giá đất đến thời điểm định giá, hệ thống hạ tầng giao thông trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã có nhiều thay đổi tích cực, đặc biệt là việc đưa vào khai thác tuyến đường ven biển 129 và các tuyến đường cao tốc, góp phần nâng cao khả năng kết nối liên vùng, tạo lợi thế về logistics và vận chuyển hàng hóa, qua đó gia tăng khả năng thu hút đầu tư, hiệu quả khai thác và giá trị sử dụng đất tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn. Vì vậy, mức giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND chưa phản ánh đầy đủ những biến động về điều kiện kết cấu hạ tầng và lợi thế khai thác của thửa đất tại thời điểm định giá tháng 6/2025.

Do đó, đơn vị tư vấn không thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí theo quy định tại Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND của UBND thành phố đối với nội dung này, nhằm tránh làm sai lệch mức độ tác động thực tế của yếu tố hạ tầng và bảo đảm kết quả xác định giá đất phù hợp với điều kiện thị trường tại thời điểm định giá.

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh và các thửa đất ước tính doanh thu, cụ thể:

a) Vị trí: Tại thời điểm định giá (tháng 6/2025) chưa thực hiện chính quyền địa phương hai cấp, do đó đơn vị tư vấn đánh giá yếu tố vị trí trên cơ sở khoảng cách đến trung tâm hành chính cấp xã tại thời điểm chưa thực hiện sáp nhập xã.

Thửa đất, khu đất cần định giá là Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng), cách lối vào cao tốc khoảng 15km, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 20km, vận chuyển hàng hóa tương đối thuận lợi.

Đơn vị tư vấn điều chỉnh yếu tố vị trí như sau:

+ **Tài sản so sánh 1, tài sản so sánh 2:** Cụm công nghiệp Phú Mỹ nằm tại vị trí cách QL 1A 4km, xa lối vào đường cao tốc, xa cảng biển, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 53km, ít thuận lợi về logistics hơn, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/80%.

+ **Tài sản so sánh 3:** Cụm công nghiệp An Lưu nằm cách Trung tâm Hành chính phường Điện Nam Đông (cũ) khoảng 1,2 km, kết nối với trục đường ĐT607, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 16km, việc vận chuyển hàng hóa thuận lợi, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/100%.

b) Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, phân cách tính giảm 2%.

Căn cứ nội dung Biên bản họp ngày 10/8/2026, Dự án Nhà máy sản xuất viên nén Tâm Phúc Quảng Nam (tại Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Hà Nha) hiện chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng và không được đấu nối trực tiếp ra Quốc lộ 14B. Trên cơ sở quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Cụm công nghiệp Mỹ An 2, đơn vị tư vấn xác định khu đất dự án có ranh giới tiếp giáp với hai tuyến đường theo quy hoạch, gồm: đường gom Quốc lộ 14B có mặt cắt rộng 6 m và tuyến đường quy hoạch có mặt cắt rộng 20,5 m (gồm vỉa hè 5 m – lòng đường 10,5 m – vỉa hè 5 m).

Do khu đất dự án tiếp giáp với hai tuyến đường có quy mô mặt cắt khác nhau, để phản ánh điều kiện tiếp cận giao thông theo quy hoạch của khu đất, đơn vị tư vấn lựa chọn tuyến đường lớn nhất là đường quy hoạch có mặt cắt rộng 20,5 m làm căn cứ đánh giá yếu tố độ rộng đường tiếp giáp tại khu đất dự án.

Số mặt tiền tiếp giáp: Các thửa đất được sử dụng để xây dựng nhà xưởng, kho hàng có diện tích lớn, hầu hết các công trình đều được xây dựng tường bao quanh nhà xưởng, kho hàng, chỉ sử dụng lối đi theo hướng có trục giao thông thuận lợi nhất, việc thửa đất tiếp giáp nhiều mặt đường không mang lại mức sinh lời rõ rệt với thửa đất tiếp giáp một mặt đường, do đó đơn vị tư vấn không điều chỉnh yếu tố này.

c) Chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:

Hồ sơ quy hoạch của Khu đất cần định giá và tài sản so sánh 3 không quy định cụ thể hệ số sử dụng đất, nên hệ số sử dụng đất được xác định tương tự theo Công văn số 13063/SXD-QHKT&PTĐT ngày 16/7/2026 của Sở Xây dựng thì hệ số sử dụng đất = Số tầng cao xây dựng tối đa x mật độ xây dựng tối đa.

+ Khu đất cần định giá theo Quyết định số 1927/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND huyện Đại Lộc có mật độ xây dựng từ 60% - 70%, tầng cao 1-5 tầng. Như vậy hệ số sử dụng đất của dự án khoảng 3 – 3,5 lần.

+ Tài sản so sánh 1, 2 theo Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 của UBND huyện Phú Ninh có mật độ xây dựng tối đa 60% - 65%, tầng 1-3 tầng, hệ số sử dụng đất của dự án 1,8 lần.

+ Tài sản so sánh 3 theo Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam có mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng 2 tầng. Như vậy hệ số sử dụng đất của dự án khoảng 1,4 lần.

Căn cứ điểm d, điều 3, Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

"...

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSĐG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ chênh lệch tối đa cho một lần chênh lệch không quá 3%.

- Mật độ xây dựng: mức độ chênh lệch tối đa 10%."

Khu đất cần định giá và tài sản so sánh có hệ số sử dụng đất < 7 lần, đơn vị tư vấn đề xuất mức độ chênh lệch như sau: 100%/97%/97%/97%

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

+ Tài sản so sánh 1, 2 sở hữu lợi thế đặc thù với hệ thống thảm cỏ lề đường rộng 4m bố trí tại hai bên mặt tiền. Mặc dù hạng mục này không trực tiếp gia tăng năng lực lưu thông giao thông, nhưng đây là yếu tố quan trọng góp phần tạo dựng không gian thoáng đãng, gia tăng tính thẩm mỹ cho thửa đất.

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Đơn vị tư vấn xác định đây là yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất cần được xem xét điều chỉnh để phản ánh đúng sự khác biệt về lợi thế về cảnh quan, môi trường so với các thửa đất so sánh không có thảm cỏ tương tự.

Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Thảm cỏ lề đường với tỷ lệ so sánh 100%/102%.

+ Thửa đất cần định giá và tài sản so sánh 3 không có hệ thống thảm cỏ lề đường, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh 100%/100%.

- Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		3.470,00	3.812,00	11.276,10
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m^2/48,869năm)		605.808	617.229	807.262
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, nằm trên trục đường QL14B, cách lối vào cao tốc khoảng 15km, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 20km, vận chuyển hàng hóa thuận lợi	Cụm công nghiệp Phú Mỹ nằm tại vị trí cách QL 1A 4km, xa lối vào đường cao tốc, xa cảng biển, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 53km, ít thuận lợi về logistics hơn	Cụm công nghiệp Phú Mỹ nằm tại vị trí cách QL 1A 4km, xa lối vào đường cao tốc, xa cảng biển, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 53km, ít thuận lợi về logistics hơn	Cụm công nghiệp An Lưu nằm cách Trung tâm Hành chính phường Điện Nam Đông (cũ) khoảng 1,2 km, kết nối với trục đường ĐT607, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 16km, việc vận chuyển hàng hóa thuận lợi
	Giá đất tại bảng giá đất	252.000	294.000	294.000	1.120.000
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		151.452	154.307	0
3.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 20,5m (lề 5m - đường nhựa 10,5m - lề 5m)	Đường QH rộng 18,5m (lề 4m - đường nhựa 10,5m - lề 4m)	Đường QH rộng 18,5m (lề 4m - đường nhựa 10,5m - lề 4m)	Đường QH rộng 27m (lề 6m - lòng đường 15m - lề 6m)
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		12.363	12.597	-79.999

3.3	**Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng**	- Mật độ xây dựng: 60-70% - Chiều cao xây dựng: 1- 5 tầng - Hệ số sử dụng đất: 3 - 3,5	- Mật độ xây dựng: 60-65% - Chiều cao xây dựng: 1- 3 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1,8	- Mật độ xây dựng: 60-65% - Chiều cao xây dựng: 1- 3 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1,8	- Mật độ xây dựng tối đa 70%. - Tầng cao tối đa là 2 tầng. - Hệ số sử dụng đất: 1,4
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		18.736	19.090	24.967
3.4	Yếu tố khác	Không có vệt thảm cỏ lề đường	Có vệt thảm cỏ lề đường rộng 4m x 2, có cảnh quan thông thoáng hơn	Có vệt thảm cỏ lề đường rộng 4m x 2, có cảnh quan thông thoáng hơn	Không có vệt thảm cỏ lề đường
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-11.879	-12.103	0
4	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2)		776.481	791.120	752.230
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m^2)	773.277			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,41%	-2,26%	2,80%

9.3. Kết quả định giá đất:

Qua phân tích và bằng các biện pháp nghiệp vụ chuyên môn về định giá đất, đơn vị tư vấn tính toán điều chỉnh và đề xuất giá tính tiền thuê đất tại dự án như sau:

TT	Tên đường phố, vị trí	Giá đất cụ thể tư vấn đề xuất (đồng/m^2)
-	Lô CN1, Cụm công nghiệp Mỹ An 2, xã Đại Quang, huyện Đại Lộc (nay là xã Hà Nha, thành phố Đà Nẵng)	773.277

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

Người lập báo cáo

Nguyễn Quốc Trung
(Chứng chỉ định giá đất số 0810424)

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)

SƠ ĐỒ TÀI SẢN SO SÁNH VÀ KHU DỰ ÁN

