



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**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Số: 475/2026/28-CTĐGD



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: 25/2025/HĐGD-STCVN ngày 28/4/2025 và các Phụ lục hợp đồng số 25/2025.01/PLHĐ ngày 20/5/2025 và 25/2025.02/PLHĐ ngày 11/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Nam (nay là 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 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng) (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024).

2. Thời điểm định giá đất:

Ngày 14/11/2024.

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 3457/QĐ-UBND ngày 3/10/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam thành lập Cụm công nghiệp Phú Mỹ; Địa điểm: xã Tam Phước, huyện Phú Ninh, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 của UBND huyện Phú Ninh phê duyệt Điều chỉnh, bổ sung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh;

- Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc cho Công ty Cổ phần Nông nghiệp hữu cơ OAU thuê đất để thực hiện 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;

- Công văn số 51/TTPTCCN-QĐ ngày 5/5/2025 của Trung tâm phát triển Cụm công nghiệp, Thương mại, Dịch vụ - Quỹ đất huyện Phú Ninh v/v cung cấp thông tin phục vụ xây dựng giá đất cụ thể để tính tiền cho thuê đất các dự án Nhà máy sản xuất



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

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;

- Công văn số 462/SNNMT-KTĐ ngày 28/10/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 về việc 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;

- Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ);

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố

- Biên bản ngày 03/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Khảo sát thực địa làm cơ sở thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng), đối với diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024;

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 01 năm 2026 ngày 10/3/2026 Thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng), đối với diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024;

- Thông báo số 94/TB-HĐTĐGD ngày 07/4/2026 Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 01 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, 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



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

Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng), đối với diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024.

Công văn số 4228/SNNMT-KTĐ ngày 15/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng) đối với diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024;

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 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

Địa điểm: Lô C12, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng).

Diện tích: 3.470 m²

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 21/8/2073 (theo thời gian tại Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1774/QĐ-UBND ngày 21/8/2023 của UBND tỉnh)

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 05/TL-TNMT do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Ninh lập ngày 23/8/2024.

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 Phú Mỹ tại Quyết định số 1396/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 của UBND huyện Phú Ninh như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích phê duyệt (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích điều chỉnh (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	CL	0,86	2,30	0,00	0,00
2	Đất công trình công cộng	CC	1,99	5,34	0,27	0,98
3	Đất công nghiệp	CN	20,99	56,04	16,65	61,33
4	Đất cây xanh, mặt nước	CX	6,49	17,32	4,20	15,46
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	GT	5,16	13,76	4,11	15,14
6	Đất dự phòng phát triển	DP	1,97	5,25	1,92	7,08
	Tổng cộng		37,45	100,00	27,15	100,00



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

Thửa đất cần định giá có ký hiệu C12 có các chỉ tiêu xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng: 60 – 65%
- Tầng cao: 1- 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

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 48,769 năm (đồng/m ²)
	Cụm công nghiệp Phú Mỹ	294.000	210.000	204.830

5. Phương pháp định giá đất:

Căn cứ điểm điểm 7 của Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 01 năm 2026 ngày 10/3/2026 Thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, 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 (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng), đối với diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 2714/QĐ-UBND ngày 14/11/2024, 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	Giá đất cụ thể tư vấn đề xuất (đồng/m ²)
	Lô C12, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tam Phước, huyện Phú Ninh (nay là xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng)	604.568

* Đơn giá trên được xác định cho thời hạn thuê đất 48,769 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)