



**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 27 tháng 4 năm 2026

Số: 475/2026/29-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: 37/2025/HĐGD-STCVN ngày 22/04/2025 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 đối với Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

**2. Thời điểm định giá đất:**

Ngày 27/12/2024 (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

**3. Cơ sở định giá đất:**

- Căn cứ Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Cụm công nghiệp An Lưu tại xã Điện Nam Đông, huyện Điện Bàn;

- Căn cứ Quyết định số 3703/QĐ-UBND ngày 12/10/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thành lập Cụm công nghiệp An Lưu; Địa điểm: Phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

- Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam: số 299/QĐ-UBND ngày 31/01/2020 Quyết định chủ trương đầu tư; số 1949/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Căn cứ Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc cho Công ty TNHH Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;



STC VIETNAM

# 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

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.

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.

- 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;

- Căn cứ Công văn số 1171/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể dự án;

- Biên bản ngày 01/4/2026 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM. Tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam);

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 02 năm 2026 ngày 07/4/2026 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM. Tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam);

- Thông báo số 116/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 02 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

- Công văn số 4884/SNNMT-KTĐ ngày 24/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể của 02 dự án: Dự án Khu du lịch sinh thái Cổng trời Đông Giang tại xã Bến Hiên, thành phố Đà Nẵng và



**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

Dự án Nhà máy cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM tại Cụm Công nghiệp An Lưu, phường Điện Bàn Đông, 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: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất đối với Công nghiệp chính xác AQM thuê đất để thực hiện dự án xây dựng Nhà máy Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM, tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

Địa điểm: Lô D4, Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

Diện tích: 11.276,1 m<sup>2</sup>

Thời hạn sử dụng đất: đến ngày 31/01/2070.

Vị trí, ranh giới đất thuê được xác định theo Mảnh Trích đo chỉnh lý địa chính số 57/2022 do Công ty TNHH MTV Trắc địa bản đồ Quảng Nam lập tháng 01/2022, được UBND thị xã Điện Bàn xác nhận ngày 18/3/2022.

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:**

Theo Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Cụm công nghiệp An Lưu tại xã Điện Nam Đông, huyện Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng

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

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	ĐH	Đất hành chính – dịch vụ	5.012	1,02
2		Đất công nghiệp	349.346	71,44
	A1-A3, B1- B4-B6, D1	Nhà máy hiện trạng	144.859	
	B3	Công nghiệp nhóm I	28.927	
	D2-D5	Công nghiệp nhóm II	45.546	
	E1-E2	Công nghiệp nhóm IV	15.400	
3		Đất cây xanh	103.006	21,06
	CXTT	Cây xanh sử dụng công cộng	36.815	
	CXCL	Cây xanh cách ly	66.191	
4		Đất giao thông	31.636	6,48
<b>Tổng</b>			<b>489.000</b>	<b>100,0</b>

Căn cứ Quyết định cho thuê đất số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, dự án được nhà nước cho thuê đất tại lô D4, đối chiếu với Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam thì thửa đất D4 có các chỉ tiêu xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng: tối đa 70%



**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

- Tầng cao: tối đa 02 tầng

**4.3 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 <sup>2</sup> )	Giá đất thời hạn 50 năm (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất thời hạn 45,097 năm (đồng/m <sup>2</sup> )
	Cụm công nghiệp An Lưu	1.120.000	800.000	721.552

**5. Phương pháp định giá đất:**

Căn cứ điểm điểm B.I.6 của Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 02 năm 2026 ngày 07/4/2026 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 Cơ khí chế tạo khuôn mẫu AQM. Tại Cụm CN An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (giai đoạn 1) - nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (theo Quyết định số 3195/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam); 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:**

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 <sup>2</sup> )
-	Lô D4, Cụm công nghiệp An Lưu, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng)	744.953

\* Đơn giá trên được xác định cho thời hạn thuê đất 45,097 năm.

**THẨM ĐỊNH VIÊN**

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

**CHỦ TỊCH HĐQT**



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