

PHỤ LỤC VI

Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể

(Kèm theo Quyết định số 62 /2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

I. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến trung tâm hành chính xã, phường, thị trấn; trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch: chênh lệch 500m thì tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng đường (chỉ tính lòng đường): chênh lệch độ rộng đường 01 m thì tỷ lệ điều chỉnh tối đa 2%.

b) Kết cấu đường giao thông: đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác: tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

c) Tiếp giáp 02 đường giao thông trở lên và chiều rộng tiếp giáp $\geq 3\text{m}$: Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10% đối với khu vực nông thôn; tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20% đối với khu vực đô thị.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

b) Khu vực ngập úng khi lượng mưa lớn: Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

a) Tổ chức tư vấn xác định giá đất có trách nhiệm lựa chọn thửa đất, khu đất so sánh có diện tích không chênh lệch quá 03 lần so với diện tích khu đất cần định giá.

b) Diện tích: Chênh lệch diện tích giữa thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất, khu đất so sánh cứ 01 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

c) Kích thước, hình thể: Đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng của kích thước, hình thể đến giá đất của thửa đất, khu đất định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

- Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm: Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh nằm trong bán kính dưới 01 km từ khu vực như: Tập kết, xử lý rác thải, nghĩa trang, nghĩa địa, ... hoặc nằm trong khu vực ô nhiễm không khí do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi... thì tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.

7. Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.

8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

Điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.

II. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi

Căn cứ thông tin, tài liệu thống kê của cơ quan Nhà nước chuyên môn về loại cây trồng, vật nuôi trên của thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến khu dân cư hoặc nơi sản xuất, tiêu thụ nông sản: Chênh lệch 500m thì tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

3. Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình.

a) Độ rộng đường (chỉ tính lòng đường): Chênh lệch độ rộng đường 01m thì tỷ lệ điều chỉnh tối đa 2%.

b) Kết cấu đường giao thông: Đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác: tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

c) Tiếp giáp 02 đường giao thông trở lên và chiều rộng tiếp giáp $\geq 3\text{m}$: Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10% đối với khu vực nông thôn; tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20% đối với khu vực đô thị.

d) Điều kiện về địa hình: Căn cứ thông tin, tài liệu thống kê của cơ quan Nhà nước chuyên môn đánh giá về địa hình của thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

4. Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh.

Đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

5. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

Điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.

III. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá

Ngoài các yếu tố nêu trên, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét, quyết định. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.