**PHỤ LỤC IV:**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

*(Kèm theo Quyết định số /2020/QĐ-UBND ngày / /2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông)*

**1. Xác định giá và vị trí đất ở tại đô thị và nông thôn**

1.1. Xác định giá đất ở tại đô thị và nông thôn: Thực hiện theo từng đoạn đường, tuyến đường.

1.2. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn theo hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn theo quy định của pháp luật.

1.3. Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống thuộc quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại các thị trấn, phường theo hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại đô thị theo quy định của pháp luật.

1.4. Giá đất trong cùng một thửa đất, có mặt tiền ven các đường, trục đường giao thông tính theo chiều sâu, từ mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (giao thông, thủy lợi, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, hệ thống xử lý chất thải) đến mét thứ 30 tính theo hệ số 1; từ trên 30 mét đến mét thứ 50 tính theo hệ số 0,7; từ trên 50 mét tính theo hệ số 0,5 (áp dụng cho cả các trường hợp nêu ở điểm 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 mục 2 quy định chung này).

1.5. Khi xác định điểm khởi đầu để xác định cự ly cho các trục đường giao nhau, thì điểm khởi đầu là điểm tiếp giáp mép đường (nếu không có vỉa hè), hay từ mép ngoài cùng của vỉa hè (nếu có vỉa hè). Trường hợp, đối với những tuyến đường đã có chỉ giới quy hoạch thì điểm khởi đầu là điểm tại chỉ giới quy hoạch tuyến đường.

1.6. Trường hợp trên một trục đường trong cùng xã, phường, thị trấn có hai đoạn nối tiếp nhau có mức giá chênh lệch tại điểm giao nhau lớn hơn 30% thì đoạn đường có mức giá thấp được nhân hệ số 1,2 trong phạm vi tối đa không quá 50 mét tính từ vị trí giao nhau.

1.7. Đối với các trục đường giao nhau, nếu trục đường giá thấp có mức giá nhỏ hơn 0,3 mức giá của trục đường giá cao thì được cộng thêm một tỉ lệ như sau:

- Từ điểm giao nhau đến mét thứ 30: Cộng thêm 0,5 mức giá của các trục đường có mức giá cao.

- Từ trên 30 mét đến mét thứ 50: Cộng thêm 0,35 mức giá của trục đường có mức giá cao.

- Từ trên 50 mét đến mét thứ 70: Cộng thêm 0,25 mức giá của trục đường có mức giá cao.

- Từ trên 70 mét đến mét thứ 100: Cộng thêm 0,15 mức giá của trục đường có mức giá cao.

1.8. Đối với những thửa đất có ngõ riêng đi vào ≤ 2 mét, thì phần diện tích đất bị che khuất được nhân hệ số 0,7 mức giá thửa đất che khuất tại vị trí tiếp giáp liền kề đã được tính hệ số theo chiều sâu của thửa đất (1; 0,7; 0,5), hoặc đối với những thửa đất có ngõ riêng đi vào > 2 mét, thì phần diện tích đất bị che khuất được tính như nêu ở điểm 1.4 mục 1 quy định chung này.

1.9. Khi xác định điểm khởi đầu để xác định cự ly cho các trục đường giao nhau, thì điểm khởi đầu là điểm tiếp giáp mép đường (nếu không có vỉa hè), hay từ mép ngoài cùng của vỉa hè (nếu có vỉa hè). Trường hợp, đối với những tuyến đường đã có chỉ giới quy hoạch thì điểm khởi đầu là điểm tại chỉ giới quy hoạch tuyến đường.

**2. Xác định đơn giá 01 m2 đất**

2.1. Đối với đất thương mại, dịch vụ được xác định bằng 80% so với giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.2. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ được xác định bằng 60% so với giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.3. Đối với đất sử dụng vào các mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được xác định bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại khu vực lân cận.

2.4. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất quốc phòng; đất an ninh được xác định bằng 67% so với giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.5. Đối với đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng được xác định bằng 60% so với giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.6. Đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa được xác định bằng 40% so với giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.7. Đối với đất phi nông nghiệp khác được xác định bằng 40% so với giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.8. Đối với đất sông, suối và đất mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì được xác định bằng giá đất nuôi trồng thủy sản tại khu vực lân cận; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng thủy sản được xác định bằng 35% giá đất ở tại khu vực lân cận.

2.9. Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư được xác định như sau:

- Trong địa giới hành chính phường, xã thuộc thành phố Gia Nghĩa; các thị trấn, xã trung tâm huyện:

+ Vị trí 1: Được xác định bằng giá đất nông nghiệp cùng loại và cùng vị trí quy định trong bảng giá đất nhân (x) với hệ số 2,0.

+ Vị trí 2: Được xác định bằng giá đất nông nghiệp cùng loại và cùng vị trí quy định trong bảng giá đất nhân (x) với hệ số 1,7.

+ Vị trí 3: Được xác định bằng giá đất nông nghiệp cùng loại và cùng vị trí quy định trong bảng giá đất nhân (x) với hệ số 1,5.

- Các khu dân cư còn lại: Được xác định bằng giá đất nông nghiệp cùng loại và cùng vị trí quy định trong bảng giá đất nhân (x) với hệ số 1,5.

2.10. Giá đất tại các khu dân cư, khu đô thị được xây dựng theo dự án đầu tư mà giá đất tại khu dân cư, khu đô thị đó cao hơn giá đất cùng khu vực theo Bảng giá các loại đất tương ứng kèm theo quy định này thì được xác định bằng giá đất trúng đấu giá, nhận chuyển nhượng tại khu dân cư, khu đô thị đó.

2.11. Giá các loại đất nông nghiệp khác được xác định bằng 1,0 lần đơn giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác liền kề cùng khu vực.

2.12. Đất rừng phòng hộ và đất rừng đặc dụng được xác định bằng 1,2 lần đơn giá đất rừng sản xuất tại khu vực lân cận đã quy định trong bảng giá đất.

2.13. Đối với giá đất trong cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp được quy định cụ thể riêng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

2.14. Đơn giá các loại đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp (không bao gồm đất ở) có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm.