

**Phụ lục IV**  
**XÁC ĐỊNH LOẠI ĐÔ THỊ, LOẠI XÃ, KHU VỰC, VỊ TRÍ ĐẤT**  
**TẠI CÁC HUYỆN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ**  
*(Kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019*  
*của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)*

**I. NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH LOẠI ĐÔ THỊ, LOẠI XÃ, KHU VỰC, VỊ TRÍ ĐẤT**

**1. Xác định loại đô thị:** Việc xác định loại đô thị đối với đất ở đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại đô thị được thực hiện theo quyết định thành lập và xếp loại của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cụ thể như sau:

a) Thành phố Đồng Hới: Đô thị loại II.

b) Thị xã Ba Đồn, thị trấn Hoàn Lão, thị trấn Kiến Giang: Đô thị loại IV.

c) Thị trấn Quy Đạt, thị trấn Đồng Lê, thị trấn Nông Trường Việt Trung, xã Sơn Trạch, thị trấn Quán Hàu, thị trấn Nông Trường Lệ Ninh: Đô thị loại V.

**2. Xác định loại xã:** Việc xác định loại xã đối với đất nông nghiệp; đất ở tại nông thôn; đất thương mại dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn được thực hiện theo 3 loại xã: Đồng bằng, trung du, miền núi.

**3. Xác định khu vực**

Việc xác định khu vực trong bảng giá đất đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn theo từng xã và thực hiện theo quy định sau:

a) Đất ở nông thôn được chia thành 3 khu vực như sau:

- Khu vực 1: Đất có mặt tiền tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc trung tâm cụm xã (gần Ủy ban nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế), gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chế xuất hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng gần đầu mối giao thông hoặc gần chợ nông thôn.

- Khu vực 2: Nằm ven trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã, cụm xã, khu thương mại và dịch vụ, khu thương mại, khu du lịch, khu chế xuất.

- Khu vực 3: Khu vực còn lại trên địa bàn xã.

b) Đất ở tại vùng ven đô thị, đầu mối giao thông và trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, khu kinh tế không nằm trong đô thị, bao gồm các khu vực cụ thể như sau:

- Khu vực 1: Các tuyến đường ven các ngã 3, ngã 4 giữa tỉnh lộ với Quốc lộ 1A, giữa Quốc lộ 12A với Quốc lộ 1A; ven tỉnh lộ, Quốc lộ 1A, Quốc lộ 12A; tiếp giáp khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

- Khu vực 2: Bao gồm các thôn tiếp giáp với các thôn thuộc khu vực 1; các tuyến đường có điều kiện kinh doanh kém thuận lợi hơn khu vực 1.

- Khu vực 3: Bao gồm các thôn tiếp giáp với các thôn thuộc khu vực 2; các tuyến đường có điều kiện kinh doanh kém thuận lợi hơn khu vực 2.

#### **4. Xác định vị trí**

4.1. Đối với đất nông nghiệp: Bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất, đất làm muối thì việc xác định vị trí đất theo từng đơn vị hành chính căn cứ vào năng suất cây trồng, điều kiện kết cấu hạ tầng, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh khác, khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm theo quy định sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản được phân theo 4 vị trí.

- Vị trí 1: Gồm các thửa đất đáp ứng được đủ 3 điều kiện:

+ Nằm ven các trục đường giao thông chính (xe ô tô vào được) và có khoảng cách không quá 500 mét kể từ mặt tiếp giáp trục đường giao thông (theo đường thẳng vuông góc với trục đường).

+ Có khoảng cách từ nơi cư trú của cộng đồng người sử dụng đất đến nơi sản xuất, khoảng cách từ nơi sản xuất đến thị trường tiêu thụ tập trung sản phẩm không quá 500 mét.

+ Điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi có lợi thế cho sản xuất, kinh doanh.

- Vị trí 2: Gồm các thửa đất đáp ứng được 2 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 3: Gồm các thửa đất đáp ứng được 1 điều kiện của vị trí 1.

- Vị trí 4: Đất nằm ở các vị trí còn lại.

b) Đất rừng sản xuất được phân theo 2 vị trí.

- Vị trí 1: Đất nằm ven các trục đường giao thông chính (xe ô tô vào được) và cách mép đường không quá 800 mét.

- Vị trí 2: Đất nằm ở các vị trí còn lại.

c) Đất làm muối được phân theo 2 vị trí:

- Vị trí 1: Giáp và cách đường giao thông không quá 50 mét.

- Vị trí 2: Đất nằm ở các vị trí còn lại.

4.2. Đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thì việc xác định vị trí đất theo từng đường, đoạn đường hoặc khu vực căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: Áp dụng đối với đất mặt tiền trục đường giao thông.

- Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ liền kề với trục đường giao thông.

- Vị trí 3: Áp dụng đối với thửa đất trong ngõ liền kề với vị trí 2.

- Vị trí 4: Áp dụng đối với các vị trí còn lại.

4.3. Đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị thì việc xác định vị trí đất trong từng đường, phố; đoạn đường, đoạn phố căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh trong khu vực; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực và thực hiện theo quy định sau:

- Vị trí 1: Áp dụng với các thửa đất ở liền cạnh đường phố (mặt tiền) có chiều rộng trên 3,5 mét.

- Vị trí 2: Áp dụng với các thửa đất ở liền cạnh đường phố (mặt tiền) có chiều rộng từ 3 mét đến 3,5 mét (xe ô tô vào được).

- Vị trí 3: Áp dụng với các thửa đất ở liền cạnh đường phố (mặt tiền) có chiều rộng từ 2 mét đến dưới 3 mét (xe ô tô không vào được).

- Vị trí 4: Áp dụng đối với các thửa đất trong ngõ, trong hẻm của các ngõ, hẻm thuộc vị trí 2, vị trí 3 nêu trên và các vị trí còn lại khác mà điều kiện sinh hoạt kém.

**5. Việc áp dụng hệ số tăng giảm ở các lô đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ**

**thuộc khu vực nội thành phố, thị xã, thị trấn, vùng ven đô thị, đầu mối giao thông và trục đường giao thông chính, khu thương mại, khu du lịch.**

- Những thửa đất (hoặc khu đất) phi nông nghiệp có hai mặt liền cạnh với 2 đường trong khoảng cách 50 mét (2 mặt tiền) thì loại đường được áp dụng để xác định giá đất là đường có mức giá cao nhất; áp dụng hệ số 1,2 (tăng 20%) đối với trường hợp tối thiểu một tuyến đường có chiều rộng từ 10,5 mét trở lên và tuyến đường còn lại có chiều rộng lớn hơn 3,5 mét và đã có cơ sở hạ tầng (đổ nhựa hoặc bê tông); áp dụng hệ số 1,1 (tăng 10%) đối với đường có chiều rộng dưới 10,5 mét và tuyến đường còn lại có chiều rộng lớn hơn 3,5 mét và đã có cơ sở hạ tầng (đổ nhựa hoặc bê tông).

Trường hợp những thửa đất (hoặc khu đất) 2 mặt tiền thì chỉ áp dụng hệ số tăng giá trị 2 mặt tiền trong phạm vi 50 mét theo mỗi tuyến đường tiếp giáp.

- Trên cùng một loại đường, những lô đất có hướng chính là các hướng Đông, Nam, giữa hướng Đông và Nam được áp dụng hệ số 1,1 (tăng 10%) so với giá đất tương ứng của loại đường đó.

- Trên cùng một trục đường được phân thành nhiều đoạn đường khác nhau để tính giá đất thì những lô đất nằm ở vị trí chuyển tiếp trong khoảng cách 50,0 mét từ đoạn đường có giá đất cao hơn sang đoạn đường có giá đất thấp hơn thì được áp dụng hệ số bằng 1,05 (tăng 5%) so với giá đất tương ứng của đoạn đường áp dụng cho lô đất đó.

- Đối với các thửa đất (hoặc khu đất) có chiều sâu thì cứ 50m được tính lùi lại một vị trí trên cùng một loại đường.

- Đối với các thửa đất (hoặc khu đất) mặt tiền đường gom theo quy hoạch mà hiện trạng chưa đầu tư xây dựng đường thì lấy mặt cắt quy hoạch đường gom để so sánh và tính theo giá đất tuyến đường tương đương trong khu vực; các khu đất đã sử dụng ổn định thì tính theo đường hiện trạng.

- Trường hợp thửa đất (hoặc khu đất) có nhiều cách tính giá khác nhau thì áp dụng cách tính có mức giá cao nhất./.