

Số: /2025/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật
Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm
pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật
số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính
phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-
STNMT ngày / /2025 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 và kết quả
biểu quyết của các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp UBND thành phố
vào ngày tháng năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số yếu tố ảnh
hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà
Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025.

Điều 3. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; các Sở: Tài
chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,
Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Cục trưởng Cục Thuế thành
phố; Cục Thống kê thành phố; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các

quận, huyện; Chủ tịch UBND các quận, huyện; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản OPPL - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND TP;
- Chánh và các Phó Chánh Văn phòng UBND TP;
- Cục Thuế thành phố;
- Cục Thống kê thành phố;
- Các Sở, Ban, Ngành, hội, đoàn thể của TP;
- UBND các quận, huyện, xã, phường;
- Công Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, KT(120).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Dự thảo)

QUY ĐỊNH

Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày / /2025 của Ủy
ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Đà Nẵng về giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

Trường hợp tại thời điểm cần định giá đất mà các thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh chưa có giá đất quy định tại Bảng giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất áp dụng giá đất các đường có cùng mặt cắt, vị trí trong cùng khu vực để đề xuất.

Trường hợp các thửa đất, khu đất mà thời điểm định giá đất theo Luật Đất đai 2013 có quy định hệ số điều chỉnh giá đất thì việc điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất căn cứ theo giá đất quy định tại Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất.

(Việc thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đã bao gồm việc điều chỉnh các yếu tố độ rộng đường và loại đường)

b) Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)

Thực hiện điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp để ước tính giá đất của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.

c) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.

- Mức độ điều chỉnh theo yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố hình thể thửa đất (hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành, hình thang, hình tam giác, hình chữ L, hình không định hình, tốp hậu, nở hậu...) là 20%.

d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)

- Hệ số sử dụng đất:

+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất > 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là $(n \text{ lần} \times 3\%)$: 1 lần.

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất ≤ 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Mật độ xây dựng: mức độ chênh lệch tối đa 10%.

đ) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

- Khu vực có tình trạng ngập úng cục bộ khi mưa lớn, nguy cơ sạt lở: mức độ chênh lệch tối đa là 10%;

- Khu vực có hệ thống điện ngầm so với khu vực có hệ thống điện nổi: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch của yếu tố này điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh (không phải đất ở).

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà có thời hạn sử dụng lâu dài thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

h) 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

- Các thửa đất, khu đất có đường đâm thẳng vào mặt tiền thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các thửa đất, khu đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các thửa đất, khu đất có tầm nhìn hướng công viên: mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

- Các lô đất có tầm nhìn hướng sông, hướng biển: mức độ chênh lệch tối đa là 50%.

- Các yếu tố khác (nếu có): mức độ chênh lệch tối đa là 10%.

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

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức độ chênh lệch tối đa là 25%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm): mức độ chênh lệch tối đa là 50%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, gồm độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, điều kiện về địa hình

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường là 25%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố về địa hình là 25%.

d) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch của yếu tố này điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh, trừ 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.

đ) 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 gồm: hệ thống tưới tiêu, môi trường nước và các yếu tố khác do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án: mức độ chênh lệch tối đa là 25%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: theo nguyên tắc quy định tại khoản 6, điều 4 của Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024.

Điều 4. Các trường hợp khác

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá đất theo phương pháp so sánh chưa quy định còn thiếu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng giá đất để xác định mức tương đồng nhất định thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Cục Thuế thành phố; Cục Thống kê thành phố; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các quận, huyện; UBND các quận, huyện và các đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 3 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi.

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
XÁC ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG GIÁ ĐẤT**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Thực hiện Hợp đồng số 35/ĐGD-PN ngày 26/11/2024 đã ký giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (Công ty) về việc Tư vấn xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất, Công ty kính báo cáo nội dung Tư vấn xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất cụ thể như sau:

I. Nội dung, mục đích

1. Nội dung nhiệm vụ tư vấn

Tư vấn xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương để áp dụng trong tính toán xác định giá đất tại thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất

Kết quả xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất là cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp thành phố Đà Nẵng ban hành quy định để áp dụng trong tính toán xác định giá đất.

II. Căn cứ pháp lý

1. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thẩm định giá Bất động sản.

3. Các văn bản của các địa phương

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;

- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;

- Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;

- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ...12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

4. Các căn cứ pháp lý khác

- Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 11/2024/ĐGD-PN ngày 13/05/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;

- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin từ các hồ sơ định giá đất của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng;

- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đang quy định áp dụng tại một số tỉnh/thành phố khác;

- Kết quả khảo sát các tổ chức cá nhân thông qua các bộ phiếu điều tra xã hội;

III. Đánh giá tổng quan về việc áp dụng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất trong công tác định giá đất:

1. Khái quát chung về Thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng là thành phố lớn thứ 4 ở Việt Nam sau Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Hải Phòng về đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội. Nằm trên bờ Biển Đông có cửa sông Hàn, Đà Nẵng là một trong những thành phố cảng có vị trí chiến lược của miền Trung Việt Nam và là một trong 5 thành phố trực thuộc Trung ương.

Thành phố Đà Nẵng phía Bắc giáp tỉnh Thừa Thiên- Huế, phía Tây và Nam giáp tỉnh Quảng Nam, phía đông giáp biển Đông. Trung tâm thành phố cách thủ đô Hà Nội 764km về phía Bắc, cách thành phố Hồ Chí Minh 964km về phía Nam, cách thành phố Huế 108km về hướng Tây Bắc. Đây là một thành phố vừa có núi cao, sông sâu, đồi dốc trung du xen kẽ vùng đồng bằng ven biển hẹp.

Thành phố Đà Nẵng có diện tích tự nhiên 128.488 ha (1.284,88 km²), trong đó huyện đảo Hoàng Sa 30.500 ha. Thành phố có 06 quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Cẩm Lệ và 02 huyện: Hòa Vang và huyện đảo Hoàng Sa (tổng diện tích trên đất liền: 97.988 ha). Tính đến cuối năm 2024, toàn Thành phố có 56 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có 45 phường và 11 xã. Theo nghị quyết số 1251/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội, số lượng phường xã trên địa bàn từ ngày 01/01/2025 chỉ còn 47/56 phường xã.

Đà Nẵng có bờ biển dài khoảng 92 km, có vịnh nước sâu với cảng biển Tiên Sa, có vùng lãnh hải thềm lục địa với độ sâu 200 m, tạo thành vành đai nước nông rộng lớn thích hợp cho phát triển kinh tế tổng hợp biển và giao lưu với nước ngoài. Bờ biển có nhiều bãi tắm đẹp như: Non Nước, Mỹ Khê, Thanh Khê, Nam Ô, Làng Vân... với nhiều cảnh quan thiên nhiên kỳ thú, có giá trị lớn cho phát triển du lịch và nghỉ dưỡng.

Thành phố Đà Nẵng là một trong 05 thành phố trực thuộc Trung ương ở Việt Nam, hiện là đô thị loại I, trung tâm cấp quốc gia cùng với TP Hải Phòng và TP Cần Thơ, nằm trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ (vị trí trung độ của Việt Nam).

Đây là thành phố trung tâm và lớn nhất khu vực miền Trung - Tây Nguyên của nước ta. Thành phố Đà Nẵng trải dài từ 15°15' đến 16°40' Bắc và từ 107°17' đến 108°20' Đông, nằm ở trung độ của đất nước, trên trục giao thông Bắc - Nam về đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không. Đà Nẵng được định hình là một nút đô thị quan trọng tại miền Trung Việt Nam để bổ sung cho Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Với vị trí trung độ của cả nước, Đà Nẵng nối vùng Tây Nguyên trù phú qua Quốc lộ 14B và là cửa ngõ ra biển của Tây Nguyên và nước bạn Lào. Các trung tâm kinh doanh - thương mại của các nước vùng Đông Nam Á và Thái Bình Dương đều nằm trong phạm vi bán kính 2000km từ thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, Đà Nẵng còn là trung điểm của 3 di sản văn hoá thế giới nổi tiếng là Cố đô Huế, Phố cổ Hội An và Thánh địa Mỹ Sơn. Trong phạm vi khu vực và quốc tế, Đà Nẵng là một trong những cửa ngõ quan trọng ra biển của Tây Nguyên và các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar thông qua Hành lang kinh tế Đông Tây (EWEC) với điểm kết thúc là Cảng Tiên Sa. Nằm trên một trong những tuyến đường biển và đường hàng không quốc tế trọng yếu, thành phố Đà Nẵng có một vị trí địa lý đặc biệt thuận lợi cho việc phát triển sôi động và bền vững.

Đà Nẵng còn là cửa ngõ trung chuyển quan trọng cho Lào (quốc gia không giáp biển) và là tuyến đường thay thế cho Thái Lan và Myanmar để tiếp cận Biển Đông. Ngoài ra, Đà Nẵng có các đường bay trực tiếp đến các trung tâm khu vực khác như Thẩm Quyển, Băng Cốc, Hồng Kông và Singapore.

0596
ĐNG
Ổ PH
ĐINH
VỤ TÀI
ĐÀ NẴ
AU

Đà Nẵng được kết nối tốt với khu vực và cơ sở hạ tầng quan trọng thông qua các hành lang giao thông được thiết lập. Hành lang kinh tế Đông Tây bao gồm một tuyến đường quốc lộ nối liền Lào, Thái Lan và Myanmar đến Đà Nẵng, với Đà Nẵng là cửa ngõ phía đông. Điều này giúp tăng cường kết nối của Đà Nẵng với các nước láng giềng ở khu vực Đông Dương.

Tuyến đường quan trọng nhất ở Việt Nam là Quốc lộ 1 kết nối các thành phố ven biển quan trọng từ Bắc đến Nam của Việt Nam, bao gồm các tỉnh xung quanh Đà Nẵng. Bên cạnh đó, có một đường cao tốc Bắc Nam sẽ chạy song song với Quốc lộ 1, Quốc lộ 14B và đường Hồ Chí Minh chạy dọc biên giới nội địa tới miền Nam Việt Nam, nối Đà Nẵng với các thành phố như Kon Tum, Pleiku, Buôn Mê Thuột.

Mạng lưới đường sắt quốc gia hiện tại chỉ chạy theo hướng Bắc-Nam, kết nối các thành phố lớn ở Việt Nam dọc theo đường bờ biển. Đà Nẵng có tiềm năng phát triển các kết nối đường sắt trong khu vực để tăng cường năng lực logistics và vận tải của mình.

Theo Cục Thống kê Đà Nẵng, dân số trung bình toàn Thành phố năm 2024 ước đạt 1,276 triệu người, tăng 2,47% so với năm 2023. Đà Nẵng tiếp tục là địa phương duy trì tỷ lệ dân số khu vực thành thị cao nhất nước với 87,8%, tương ứng với 1,12 triệu người, tăng 2,67% so với năm 2023 (tương ứng với tăng 30,8 nghìn người).

Khu vực nông thôn của Đà Nẵng có dân số 156 nghìn người, tốc độ tăng dân số chậm hơn khu vực thành thị, năm 2024 là 1,08%. Tỷ số giới tính của dân số năm 2024 có cải thiện nhẹ nhưng không đáng kể so với năm trước, với tỷ lệ 98,27 nam/100 nữ (năm 2023 là 98,26 nam/100 nữ).

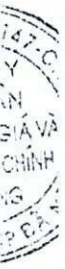
Hiện lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của TP Đà Nẵng năm 2024 ước đạt 661,5 nghìn người, tăng 2,5% so với năm 2023, tương ứng tăng 16 nghìn người. Tỷ lệ lực lượng lao động đã qua đào tạo ước đạt 49,8%, tăng 0,1 điểm phần trăm so với năm 2023 (tỷ lệ lao động đã qua đào tạo năm 2023 là 49,71%).

Lao động từ 15 tuổi trở lên có việc làm năm 2024 ước đạt 648,8 nghìn người, tăng 2,5% so với năm 2023, tương ứng tăng 15,7 nghìn người. Năm 2024, tỷ lệ lao động phi chính thức là 50%, tăng 0,7 điểm phần trăm so với năm 2023.

Đối với thành phố Đà Nẵng, việc tập trung tháo gỡ khó khăn, từng bước xử lý dứt điểm những bất cập tồn tại từ nhiều năm trước, với mục tiêu thực hiện thành công chủ đề năm 2024: “Năm đẩy mạnh cải cách hành chính, tăng cường kỷ luật, kỷ cương, tiếp tục khơi thông các nguồn lực đầu tư, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội” đã mang lại những kết quả tích cực, hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn thành phố có nhiều khởi sắc, nhiều ngành, nhiều lĩnh vực đã tăng trưởng bứt phá; tăng trưởng kinh tế quý sau cao hơn quý trước. Thành phố đã tổ chức thành công nhiều sự kiện quy mô lớn, lĩnh vực du lịch tiếp tục phát huy được thế mạnh; lĩnh vực công nghiệp, xây dựng phục hồi khả quan, thành phố được cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước đánh giá là điểm đến đầu tư hấp dẫn và đáng tin cậy.

Doanh thu kinh doanh bất động sản tính cho tiêu dùng đạt 3.019,1 tỷ đồng, giảm 22,8%; dịch vụ hành chính và dịch vụ hỗ trợ đạt 5.224,7 giảm 1,7% so với cùng kỳ. Từ cuối quý 2/2024 đến nay, được sự quan tâm của lãnh đạo thành phố cũng như các sở, ban, ngành trong việc tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, nguồn vốn... thị trường bất động sản đang có dấu hiệu phục hồi, bắt đầu phát sinh nhiều giao dịch thành công.

Nhìn chung, thị trường bất động sản Đà Nẵng đang có những cơ hội phát triển, với sự dịch chuyển tích cực của chung cư và sự tăng trưởng bền vững của đất nền và nhà riêng. Kỳ vọng trong thời gian tới thị trường bất động sản Đà Nẵng sẽ đón nhận những tín hiệu tích cực, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết về tổ chức chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách



đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng. Quốc hội cũng đồng ý thành lập khu thương mại tự do Đà Nẵng - mô hình không còn mới với thế giới nhưng lần đầu có ở Việt Nam. Các thông tin tích cực này và tín hiệu khả quan từ lĩnh vực du lịch sẽ làm gia tăng sự quan tâm của nhà đầu tư đối với thị trường bất động sản Đà Nẵng.

(Nguồn: Cục Thống kê - Tình hình kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng tháng mười và 10 tháng năm 2024).

2. Tình hình công tác định giá đất trên địa bàn:

Sau 10 năm thi hành Luật đất đai 2013, một số quy định về phương pháp định giá đất đã bộc lộ hạn chế, tồn tại. Một số phương pháp xác định giá đất chưa phù hợp với thực tế tại các địa phương. Thông tin thị trường quyền sử dụng đất còn thiếu minh bạch, chưa phù hợp với công tác quản lý nhà nước về giá đất trong bối cảnh chưa hoàn thiện cơ sở dữ liệu về giá đất. Quy định về nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất có điểm chưa phù hợp, chưa cụ thể dẫn đến có trường hợp một thửa đất áp dụng các phương pháp khác nhau cho các kết quả khác nhau. Các đơn vị tư vấn khác nhau có nhiều lập luận, đề xuất khác nhau làm cho Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khó khăn trong quá trình thẩm định.

Hoạt động kiểm tra, thanh tra, điều tra, xét xử nhiều vụ việc có liên quan đến vi phạm về đất đai. Đồng thời, những quy định của pháp luật có liên quan khá phức tạp, chông chéo mâu thuẫn, khó hiểu, một số những quy định mới ban hành chưa đủ để áp dụng, giải quyết những hồ sơ tồn đọng, đang gặp vướng mắc, đặc biệt trong thời gian qua đã có nhiều vụ việc mà các sở, ngành chuyên môn đã có những giải trình đảm bảo có cơ sở pháp lý nhưng không được các cơ quan bảo vệ pháp luật ghi nhận, dẫn đến tình trạng một bộ phận không nhỏ cán bộ có tâm lý e ngại, dùn dẩy trách nhiệm, không dám mạnh dạn tham mưu, đề xuất tháo gỡ vướng mắc về pháp lý đối với các dự án.

Trên địa bàn Thành phố còn nhiều dự án mà thủ tục pháp lý kéo dài qua nhiều năm, phát sinh những mâu thuẫn, bất cập liên quan đến những quy định của pháp luật của các thời kỳ, dẫn đến việc chưa giải quyết xong nghĩa vụ tài chính về đất đai, gây nhiều hệ lụy, ảnh hưởng nhiều mặt đến sự phát triển đô thị trên địa bàn, ảnh hưởng lớn đến nguồn thu ngân sách, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và người dân liên quan.

Xuất phát từ sự chậm trễ trong việc xác định giá đất kéo theo sự chậm trễ trong hoàn thiện pháp lý nhà đất là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự bức xúc của người dân, doanh nghiệp có nguy cơ tạo ra những điểm nóng về an ninh trật tự trên địa bàn Thành phố.

Xuất hiện tâm lý mất niềm tin từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, của người dân, làm giảm việc sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai trong đầu tư phát triển.

Sự bế tắc trong công tác trình và thẩm định giá đất, cụ thể đã trở thành điểm nghẽn trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của Thành phố nói chung cũng như quá trình phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố nói riêng, đến nay còn nhiều dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố đang trong tình trạng đóng băng hoặc tạm dừng thủ tục pháp lý tiếp theo do công tác trình và thẩm định giá đất bị chậm trễ, kéo dài. Hệ lụy là các dự án đã không thể triển khai tiếp theo đúng kế hoạch, diện mạo đô thị kém tươi sáng, các nhà đầu tư bất động sản gặp nhiều khó khăn do không thể đưa nguồn hàng ra thị trường để hoàn vốn đầu tư, dẫn đến khả năng mất cân đối nguồn tài chính.

3. Tình hình thực tế áp dụng các yếu tố ảnh hưởng giá đất trong công tác định giá đất tại thành phố Đà Nẵng

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp và nông nghiệp quy định trong nghị định đều là những yếu tố ít biến đổi theo thời gian và có tính ổn định tương đối cao. Việc áp dụng những yếu tố này sẽ đảm bảo giá đất sẽ được định giá sát với thị trường một cách ổn định, không bị phụ thuộc bởi các tổ chức tư vấn khác nhau.

Thực tế thì giá đất không chỉ chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP mà còn nhiều yếu tố khác như điều kiện kinh tế, quy luật cung-cầu; chính sách pháp luật,... Vậy nên không dễ để quy định cụ thể các yếu tố trên bởi chúng liên tục thay đổi theo từng thời kỳ. Thông thường, giá của mỗi thửa đất bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố cùng lúc. Vì vậy để tách ra mức tác động của từng nhân tố thì phải tìm những so sánh cặp mà trên thực tế rất hiếm tìm thấy.

Trong thời gian qua nhiều tổ chức tư vấn khác nhau khi định giá đất đã đưa ra những mức khác nhau cho từng yếu tố, có trường hợp điều chỉnh tỷ lệ khá lớn.

Vì vậy cần có sự thống nhất mức chênh lệch tối đa cho từng yếu tố để đảm bảo thông tin dùng làm tài sản so sánh phải có sự tương đồng nhất định.

IV. Phương pháp luận và trình tự thực hiện

1. Phương pháp luận

Để thực hiện nhiệm vụ Tư vấn xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất theo yêu cầu và đúng tiến độ, Đơn vị tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các Nghị định quy định về giá đất, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

+ Theo nội dung Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

“Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) 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.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm;

c) 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;

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ 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;

đ) 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.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định hoặc quy định còn thiếu các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

- Căn cứ quy định..., trên cơ sở yêu cầu của nhiệm vụ tư vấn, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập thông tin từ các nguồn theo quy định, áp dụng các phương pháp nghiên cứu và mô hình tính toán cần thiết để xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất phù hợp với tình hình thực tế tại thành phố Đà Nẵng.

2. Trình tự xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất:

Việc xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất được thực hiện qua các bước như sau:

- **Bước 1.** Xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất (cần khảo sát); Xác định nhóm đối tượng khảo sát.

- **Bước 2.** Xây dựng Bộ Phiếu khảo sát (xây dựng bảng hỏi)

+ Xây dựng nội dung các chỉ tiêu khảo sát (các câu hỏi của bảng hỏi);

+ Xây dựng các mức chỉ tiêu theo nội dung khảo sát;

+ Xây dựng phiếu khảo sát dạng câu hỏi mở để thực hiện khảo sát ý kiến từ các đối tượng

- **Bước 3.** Thực hiện điều tra, khảo sát thu thập thông tin

a) Khảo sát, thu thập thông tin các yếu tố ảnh hưởng giá đất từ đối tượng cần khảo sát.

+ Thực hiện khảo sát, thu thập thông tin từ các đối tượng thông qua Bộ phiếu khảo sát;

+ Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu khảo sát; Đánh giá kết quả khảo sát thu thập thông tin;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố ảnh hưởng giá đất đã áp dụng khi thực hiện định giá đất của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng

c) Khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố ảnh hưởng giá đất đang quy định áp dụng tại một số địa phương khác

- **Bước 4.** Xử lý số liệu; Tổng hợp thông tin; Phân tích thông tin;

+ Tổng hợp các kết quả phân tích số liệu khảo sát;

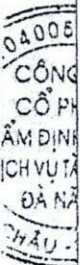
+ Tổng hợp kết quả số liệu các yếu tố ảnh hưởng giá đất đã áp dụng trong định giá đất một số dự án tại thành phố Đà Nẵng;

+ Tổng hợp số liệu về các yếu tố ảnh hưởng giá đất quy định áp dụng tại một số địa phương khác.

- **Bước 5.** Xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất. Dự thảo nội dung quy định áp dụng

+ Đánh giá kết quả khảo sát thu thập thông tin;

+ Xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất;



+ Dự thảo nội dung quy định áp dụng (nếu có)

V. Nội dung xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất

Sau khi ký kết hợp đồng, tư vấn đã triển khai các bước công việc cụ thể bao gồm:

Hệ thống lại các cơ sở pháp lý để xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất; Tiến hành xây dựng bộ phiếu khảo sát, chọn đối tượng khảo sát; Thu thập toàn bộ dữ liệu liên quan đến công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn từ năm 2017 đến nay đã được Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố thông qua và được UBND Thành phố phê duyệt; Tham khảo quy định của các địa phương trên cả nước; Lấy ý kiến của các chuyên gia;

1. Nội dung xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất

- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin về các chứng thư định giá đất của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng;

- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đang quy định áp dụng tại một số tỉnh/thành phố khác;

- Kết quả khảo sát các tổ chức cá nhân thông qua các bộ phiếu điều tra xã hội;

STT	Đối tượng điều tra	Số lượng phiếu khảo sát về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp	Số lượng phiếu khảo sát về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp
I	Khảo sát từ các hồ sơ đã thực hiện trên địa bàn	252	17
1	Các hồ sơ đã hợp đồng với Sở TC, có Chứng thư	194	
2	Các hồ sơ đã hợp đồng với Sở TNMT, có Chứng thư	42	
3	Các hồ sơ đã hợp đồng với các quận huyện đã có CT	16	17
II	Khảo sát từ các Tỉnh Thành	24	24
III	Khảo sát phiếu từ các tổ chức cá nhân thông qua các bộ phiếu điều tra xã hội	253	245
	Tổng cộng phiếu ks các yếu tố ảnh hưởng giá đất	529	286

(Căn cứ và kết quả đề xuất như phụ lục đính kèm).

VI. Kết quả thực hiện nhiệm vụ tư vấn:

Dự thảo Bản Quy định Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Báo cáo thuyết minh xây dựng Bản Quy định và Bộ phiếu khảo sát số liệu điều tra.

Trên cơ sở Dự thảo và báo cáo thuyết minh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, lấy ý kiến các Sở, ngành có liên quan để thảo luận, xem xét và tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định để áp dụng trong tính toán xác định giá đất.

VII. Phụ lục kèm theo báo cáo thuyết minh

- Phụ lục: Cơ sở đề xuất các yếu tố ảnh hưởng giá đất

Trên đây là kết quả thực hiện khảo sát, tổng hợp, phân tích và tính toán xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Công ty kính báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để chủ trì, lấy ý kiến các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định để áp dụng trong tính toán xác định giá đất.

(Báo cáo này thay thế một phần cho báo cáo thuyết minh số 497/BC-DVFSC ngày 24/12/2024)

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT



GIAM ĐOC

Dương Thị Mỹ Lạng





PHỤ LỤC: CƠ SỞ ĐỀ XUẤT CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp

Stt	Yếu tố ảnh hưởng giá đất	Cơ sở đề xuất
1	<p>Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:</p> <ul style="list-style-type: none">- Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại bảng giá đất- Trường hợp tại thời điểm cần định giá đất mà các thửa đất, khu đất cần định giá và/ hoặc thửa đất, khu đất so sánh chưa có giá đất quy định tại Bảng giá đất thì tổ chức thực hiện định giá đất áp dụng giá đất các đường có cùng mặt cắt, vị trí trong cùng khu vực đề đề xuất.- Trường hợp các thửa đất, khu đất mà thời điểm định giá đất theo Luật Đất đai 2013 có quy định hệ số điều chỉnh giá đất thì việc điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất căn cứ theo giá đất quy định tại Bảng giá đất và Hệ số điều chỉnh giá đất. <p>(Việc thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đã bao gồm việc điều chỉnh các yếu tố Độ rộng đường và Loại đường)</p>	<ul style="list-style-type: none">- Hồ sơ 123 lô đất xác định giá khởi điểm để đấu giá đã thực hiện năm 2024, việc điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất căn cứ theo giá đất quy định trong bảng giá đất giữa tài sản thẩm định và tài sản so sánh.- Hồ sơ 40 lô đất xác định giá khởi điểm để đấu giá đã thực hiện năm 2023, việc điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất căn cứ theo giá đất quy định trong bảng giá đất giữa tài sản thẩm định và tài sản so sánh.- Các hồ sơ định giá đất do Công ty thực hiện theo ppss đã trình Hội đồng thẩm định giá đất các quận huyện cũng đề xuất tương tự.- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. 204/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất trong bảng giá đất là phù hợp, chiếm tỷ lệ 80,63%.
2	<p>Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp): Thực hiện điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp để ước tính giá đất của thửa đất, khu đất theo quy định tại Bảng giá đất.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Theo quy định tại Bảng giá đất hiện hành đã áp dụng trong 2 năm gần đây.- Hồ sơ 123 lô đất xác định giá khởi điểm để đấu giá đã thực hiện năm 2024, việc điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp căn cứ theo quy định tại bảng giá đất.

- Hồ sơ 40 lô đất xác định giá khởi điểm để đấu giá đã thực hiện năm 2023, việc điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp căn cứ theo quy định tại bảng giá đất.

- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.

- Các hồ sơ định giá đất do Công ty thực hiện theo ppss đã trình Hội đồng thẩm định giá đất các quận huyện cũng đề xuất tương tự.

- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. Phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố số mặt tiền tiếp giáp với với hệ số điều chỉnh tương tự như hệ số điều chỉnh quy định tại Bảng giá đất, cụ thể như sau:

- + Thửa đất, khu đất nằm ở vị trí góc ngã ba đường phố: Hệ số 1,1 có 193/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 76,28%.
- + Thửa đất, khu đất nằm ở vị trí góc ngã tư đường phố: Hệ số 1,2 có 195/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 77,08%.
- + Thửa đất, khu đất nằm ở vị trí ba mặt tiền đường phố trở lên: Hệ số 1,3 có 181/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 71,54%.
- + Thửa đất, khu đất nằm ở vị trí hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau): Hệ số 1,05 có 198/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 78,26%.
- + Thửa đất, khu đất nằm ở vị trí góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư): Hệ số 1,05 có 177/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 69,96%.
- + Thửa đất, khu đất nằm ở vị trí có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên): Hệ số 1,05 có 177/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 69,96%.

3 Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

3.1	Diện tích: Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. 144/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô lô đất) với mức độ chênh lệch tối đa là 20%, chiếm tỷ lệ 56,92%.</p>
3.2	Độ rộng mặt tiền: Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. 195/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền với mức độ chênh lệch tối đa là 10%, chiếm tỷ lệ 77,08%.</p>

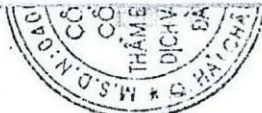
590/4
 NG TỶ
 PHÁP
 BÌNH C
 TÀI C
 A NÀM
 T. V

3.3	Chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất: Thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Bảng giá đất	<p>- Theo quy định tại Bảng giá đất.</p> <p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. Phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố chiều sâu và che khuất của thửa đất, khu đất với hệ số điều chỉnh tương tự như quy định tại Bảng giá đất, cụ thể như sau:</p> <p>* Hệ số điều chỉnh chiều sâu đối với đất ở:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m: Hệ số 0,8 có 152/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 60,08%. + Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m: Hệ số 0,7 có 145/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 57,31%. + Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m: Hệ số 0,6 có 146/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 57,71%. + Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m: Hệ số 0,5 có 147/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 58,10%. + Khu vực 6: Từ trên 200m: Hệ số 0,4 có 148/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 58,50%.
-----	---	--



	<p>* Hệ số điều chỉnh chiều sâu đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):</p> <ul style="list-style-type: none"> + Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m: Hệ số 0,9 có 149/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 58,89%. + Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m: Hệ số 0,75 có 128/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 50,59%. + Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m: Hệ số 0,6 có 128/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 50,59%. + Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m: Hệ số 0,5 có 135/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 53,36%. + Khu vực 6: Từ trên 200m: Hệ số 0,4 có 138/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 54,55%. <p>* Hệ số điều chỉnh che khuất của thửa đất, khu đất: Thửa đất, khu đất bị che khuất mặt tiền bởi thửa đất, khu đất khác: Mức độ chênh lệch tối đa là 30% có 167/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 66,01%.</p>
3.4	<p>Hình thể thửa đất (hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành, hình thang, hình tam giác, hình chữ L, hình không định hình, tốp hậu, nở hậu...): Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố này là 20%</p>
4	<p>Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)</p>
<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. 130/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố hình thể thửa đất với mức độ chênh lệch tối đa là 20%, chiếm tỷ lệ 51,38%.</p>	

4.1	<p>Hệ số sử dụng đất:</p> <p>+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất > 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là (n lần x 3%) : 1 lần</p> <p>+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.</p>	<p>- Thống kê theo số liệu ban hành của 1 số tỉnh thành (TP HCM, Khánh Hòa, Bình Dương)</p> <p>- Hồ sơ định giá khu đất 250-252-254 Bạch Đằng đã được UBND Thành phố phê duyệt.</p> <p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 139/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố hệ số sử dụng đất với mức độ chênh lệch giá đất 3% là phù hợp, chiếm tỷ lệ 54,94%</p>
4.2	Mật độ xây dựng: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 168/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng với mức độ chênh lệch tối đa là 10%, chiếm tỷ lệ 66,40%.</p>
5	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (cấp thoát nước, cấp điện): Mức độ chênh lệch của yếu tố này được thực hiện như sau:	
5.1	Khu vực có tình trạng ngập úng cục bộ khi mưa lớn, nguy cơ sạt lở: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt</p>



		<p>bảng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 186/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố ngập úng cục bộ khi mưa lớn, nguy cơ sạt lở với mức độ chênh lệch tối đa là 10%, chiếm tỷ lệ 73,52%.</p>
5.2	<p>Khu vực có hệ thống điện ngầm so với khu vực có hệ thống điện nổi: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.</p>	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố. - Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 164/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố cấp điện (Khu vực có hệ thống điện ngầm so với khu vực có hệ thống điện nổi) với mức độ chênh lệch tối đa là 10%, chiếm tỷ lệ 64,82%.</p>
6	<p>Hiện trạng môi trường, an ninh: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.</p>	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố. - Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 171/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố hiện trạng môi trường, an ninh với mức độ chênh lệch tối đa là 10%, chiếm tỷ lệ 67,59%.</p>
7	<p>Thời hạn sử dụng đất: Mức độ chênh lệch của yếu tố này điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh (không phải đất ở)</p>	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố. - Tất cả các hồ sơ định giá đất trên địa bàn từ trước đến nay đều đề xuất áp dụng điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh (không phải đất ở).</p>

	<p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 199/253 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố thời hạn sử dụng đất theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh (không phải đất ở) là phù hợp, chiếm tỷ lệ 78,66%.</p>
<p>8</p> <p>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</p>	
<p>8.1</p> <p>Gần chùa, đình, miếu, nghĩa địa: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.</p>	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p>
<p>8.2</p> <p>Gần bãi rác, khu vực ô nhiễm: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.</p>	<p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 253 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 88 phiếu, trên 40 tuổi có 130 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 47 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu. Phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh 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 với mức độ chênh lệch tối đa như sau:</p>
<p>8.3</p> <p>Các lô đất đối diện ngã ba đâm vào: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.</p>	<p>+ Gần chùa, đình, miếu, nghĩa địa: Mức độ chênh lệch tối đa là 10% có 177/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 69,96%.</p>
<p>8.4</p> <p>Các lô đất có tầm nhìn hướng công viên: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%.</p>	<p>+ Gần bãi rác, khu vực ô nhiễm: Mức độ chênh lệch tối đa là 10% có 199/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 78,66%.</p>
<p>8.5</p> <p>Các lô đất có tầm nhìn hướng sông, hướng biển: Mức độ chênh lệch tối đa là 50%.</p>	<p>+ Các lô đất đối diện ngã ba đâm vào: Mức độ chênh lệch tối đa là 10% có 178/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 70,36%.</p>

	<p>+ Các lô đất có tầm nhìn hướng công viên: Mức độ chênh lệch tối đa là 10% có 165/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 65,22%.</p> <p>+ Các lô đất có tầm nhìn hướng sông, hướng biển: Mức độ chênh lệch tối đa là 50% có 129/253 phiếu, chiếm tỷ lệ 50,99%.</p>
--	--

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp:

Stt	Yếu tố ảnh hưởng và cách thức điều chỉnh	Cơ sở đề xuất
1	Năng suất cây trồng, vật nuôi: Mức độ chênh lệch tối đa là 25%.	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 245 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 86 phiếu, trên 40 tuổi có 124 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thâm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 41 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 146/245 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố năng suất cây trồng vật nuôi với mức độ chênh lệch tối đa là 25%, chiếm tỷ lệ 59,59%.</p>
2	Vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm): Mức độ chênh lệch tối đa là 50%.	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 245 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 86 phiếu, trên 40 tuổi có 124 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thâm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 41 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 140/245 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm) với mức độ chênh lệch tối đa là 50%, chiếm tỷ lệ 57,14%.</p>

3	Điều kiện về giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình: Mức độ chênh lệch của các yếu tố này được thực hiện như sau:	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 245 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 86 phiếu, trên 40 tuổi có 124 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 41 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 147/245 phiếu khảo sát đánh giá việc điều chỉnh yếu tố độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường với mức độ chênh lệch tối đa là 25%, chiếm tỷ lệ 60,0%.</p>
a	Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường: Mức độ chênh lệch tối đa là 25%.	
b	Địa hình: Mức độ chênh lệch tối đa là 25%.	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 245 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 86 phiếu, trên 40 tuổi có 124 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 41 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 148/245 phiếu đánh giá việc điều chỉnh yếu tố địa hình với mức độ chênh lệch tối đa là 25%, chiếm tỷ lệ 60,41%.</p>
4	Thời hạn sử dụng đất: Mức độ chênh lệch của yếu tố này điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 245 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 86 phiếu, trên 40 tuổi có 124 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 41 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu).</p>



	<p>187/245 phiếu đánh giá việc điều chỉnh yếu tố thời hạn sử dụng đất theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh là phù hợp, chiếm tỷ lệ 76,33%.</p>
5	<p>- Ý kiến tham gia của các Quận/Huyện và Phường/Xã trên địa bàn Thành phố.</p> <p>- Thông tin phiếu khảo sát: Tổng số phiếu điều tra nhận được 245 phiếu (độ tuổi từ 30-40 tuổi có 86 phiếu, trên 40 tuổi có 124 phiếu; Chuyên gia trong lĩnh vực thẩm định giá, định giá đất có 49 phiếu; cán bộ công chức làm việc trong lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng có 41 phiếu, Môi giới, sàn giao dịch Bất động sản có 152 phiếu). 136/245 phiếu đánh giá việc điều chỉnh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thông văn hóa, phong tục tập quán của địa phương với mức độ chênh lệch tối đa là 25%, chiếm tỷ lệ 55,51%.</p>