

UBND TỈNH KHÁNH HÒA  
SỞ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2408 /STC-QLG&CS

Khánh Hòa, ngày 08 tháng 7 năm 2020

V/v góp ý dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Sở Tư pháp;
- Sở Thông tin và truyền thông;
- Sở Khoa học và Công nghệ;
- Sở Văn hóa - Thể thao và Du lịch;
- Sở Công thương;
- Cục Thuế tỉnh và các Chi cục Thuế;
- Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Căn cứ quy định tại Điểm c Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC và Điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và Điểm a Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23/8/2017 của Bộ Tài chính và chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1146/UBND-XDND ngày 11/02/2020, Sở Tài chính đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam để tư vấn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020.

Trên cơ sở đề xuất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam tại Chứng thư số 3820620/TĐG-IVC ngày 19/6/2020 về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài chính đã dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020, tiến hành lấy ý kiến các sở ngành, địa phương theo trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản Quy phạm pháp luật.

Để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020, Sở Tài chính gửi dự thảo Quyết định, Tờ trình về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020, đề nghị các Sở, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố nghiên cứu, cho ý kiến góp ý, văn bản gửi về Sở Tài chính trước ngày 20/7/2020 để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Sở Tài chính kính đề nghị quý Sở, ngành, địa phương quan tâm phối hợp thực hiện./.

(Đính kèm dự thảo Quyết định, Tờ trình và chứng thư số 3820620/TĐG-IVC ngày 19/6/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam)

**Nơi nhận:** (VBĐT)

- Như trên;
- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Cổng thông tin điện tử tỉnh KH;
- Lưu: VT, QLG&CS, Oanh.

Số: /TTr-STC

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2019

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH**

**Về việc ban hành Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

Căn cứ quy định tại Khoản 4 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Khoản 1 Điều 2, Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP; Điều 3, Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP của Chính phủ; Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 76/2014/TT-BTC; Điểm d Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC; trong đó quy định: Hàng năm UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng đối với các trường hợp xác định giá đất để tính tiền thuê đất, tiền sử dụng đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh sau khi xin ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân cùng cấp.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1146/UBND-XDND ngày 11/02/2020, Sở Tài chính đã ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam để tư vấn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020.

Trên cơ sở đề xuất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam tại Chứng thư 3820620/TĐG-IVC ngày 19/6/2020 về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Sở Tài chính đã dự thảo Quyết định gửi hồ sơ lấy ý kiến các sở ngành, địa phương theo trình tự, thủ tục xây dựng ban hành văn bản Quy phạm pháp luật.

Trên cơ sở ý kiến tham gia của các sở ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố (tại các Công văn số ....), Sở Tài chính báo cáo UBND tỉnh như sau:

**I. Về phân chia khu vực**

Căn cứ theo kết quả điều tra, khảo sát điều kiện phát triển kinh tế, kết cấu hạ tầng và tình hình giao dịch thị trường bất động sản, các vị trí, khu vực địa bàn đã được phân chia theo Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa phù hợp theo điều kiện phát triển và mức giá giao dịch bất động sản trên thị trường, nên trong phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất 2020 đơn vị tư vấn đề xuất giữ nguyên theo cách phân chia vị trí, khu vực theo Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa, chỉ tách chi tiết hệ số điều chỉnh giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và thương mại dịch vụ theo các vị trí, khu vực tương tự như vị trí, khu vực của đất ở.

## II. Về đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020

Giá đất tại Bảng giá đất năm 2020-2024 do UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 có điều chỉnh tăng so với giá đất tại bảng giá 2015-2019 như sau:

Stt	Địa bàn/ Loại đất	Bảng giá đất năm 2015-2019 (QĐ số 30/2014/QĐ-UBND và QĐ 25/2018/QĐ-UBND)	Bảng giá đất năm 2020-2024 (QĐ số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020)	Năm 2020-2024 tăng so với năm 2015-2019
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>			
-	Thành phố Nha Trang		Tăng 50% so với giá đất năm 2015-2019	1,5 lần
-	Các huyện, thị xã Ninh Hòa, thành phố Cam Ranh			
+	Ven trục giao thông chính		Tăng 50% so với giá đất năm 2015-2019	1,5 lần
+	Địa bàn còn lại (không thuộc khu vực ven trục giao thông chính)		Tăng 30% so với giá đất năm 2015-2019	1,3
<b>2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>			
-	Thành phố Nha Trang	Bằng 30% giá đất ở cùng vị trí	Bằng 60% giá đất ở cùng vị trí	3,0 lần
-	Các huyện, thị xã Ninh Hòa, thành phố Cam Ranh			
+	Ven trục giao thông chính	Bằng 30% giá đất ở cùng vị trí	Bằng 60% giá đất ở cùng vị trí	3,0 lần
+	Địa bàn còn lại (không thuộc khu vực ven trục giao thông chính)	Bằng 30% giá đất ở cùng vị trí	Bằng 60% giá đất ở cùng vị trí	2,6 lần
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>			
-	Thành phố Nha Trang	Bằng 40% giá đất ở cùng vị trí	Bằng 80% giá đất ở cùng vị trí	3,0 lần
-	Các huyện, thị xã Ninh Hòa, thành phố Cam Ranh			
+	Ven trục giao thông chính	Bằng 30% giá đất ở cùng vị trí	Bằng 80% giá đất ở cùng vị trí	4,0 lần
+	Địa bàn còn lại (không thuộc khu vực ven trục	Bằng 30% giá đất ở cùng vị trí	Bằng 80% giá đất ở cùng vị trí	3,5 lần

	giao thông chính)			
4	<b>Đất nông nghiệp</b>		Tăng 50% so với giá đất năm 2015-2019	1,5 lần

Trên cơ sở kết quả khảo sát giá thị trường, dự kiến hệ số điều chỉnh năm 2020 có điều chỉnh (tăng, giảm) so với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 tại Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 như sau:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/QĐ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>			
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>			
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	2,0	1,5	1,6
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	1,5	1,5	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,6	1,5	1,3
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>			
	- Phường Ninh Hiệp	1,6	1,5	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,5	1,5	1,2
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>	1,5	1,5	1,3
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>	1,7	1,5	1,4
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>	1,6	1,5	1,3
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>	1,2	1,5	1,1
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>	1,2	1,5	1,1
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>			
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái	1,6	1,5	1,3
	- Các xã đồng bằng còn lại	1,5	1,5	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>		1,5	
	- Các xã đồng bằng	1,5	1,5	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,1
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,4	1,5	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,1
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>			
	- Các xã đồng bằng			
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân	1,4	1,5	1,2

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/QĐ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
	+ Các xã đồng bằng còn lại	1,4	1,5	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,1
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>			
	- Các xã đồng bằng			
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	1,6	1,5	1,3
	+ xã Diên Thạnh	1,5	1,5	1,2
	+ Các xã còn lại	1,3	1,5	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,1
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,5	1,1
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,5	1,1
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>			
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>			
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>			
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	3,0	1,5	3,0
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,5	1,5	2,5
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,0	1,5	2,0
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	1,5	1,2
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,7	1,3	1,6
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,7	1,3	1,6
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>			
	- Phường Ninh Hiệp	1,7	1,3	1,6
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,4	1,3	1,3
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>			
	- Thị trấn Vạn Giã	1,7	1,3	1,6
	- Thị trấn Diên Khánh			
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,7	1,3	1,6

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/QĐ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,7	1,3	1,5
	- Thị trấn Cam Đức			
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,7	1,3	1,6
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,6	1,3	1,5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	1,3	1,2
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	1,3	1,2
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>			
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	2,0	1,5	1,6
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,4	1,3-1,5	1,3
	- Các thôn, xã miền núi	1,3	1,3-1,5	1,2
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,3	1,3-1,5	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,3-1,5	1,1
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>			
	- Các xã đồng bằng			
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,4	1,3-1,5	1,3
	+ Xã Diên Thạnh		1,3-1,5	
	<i>Khu vực 1</i>	1,3	1,3-1,5	1,3
	<i>Khu vực 2</i>	1,3	1,3-1,5	1,2
	+ Các xã còn lại	1,3	1,3-1,5	1,2
	- Các thôn xã miền núi	1,2	1,3-1,5	1,1
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,3-1,5	1,0
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	1,3-1,5	1,0
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>			
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>			
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>			
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/QĐ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	4,0	3,0	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	3,0	3,0	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,5	3,0	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	3,0	1,0
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,7	3,0	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,7	3,0	1,3
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>			
	- Phường Ninh Hiệp	1,7	3,0	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,4	3,0	1,0
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>			
	- Thị trấn Vạn Giã	1,7	3,0	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh		3,0	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,7	3,0	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,7	3,0	1,2
	- Thị trấn Cam Đức		3,0	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,7	3,0	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,6	3,0	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	3,0	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	3,0	1,0
<b>1.2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>			
<b>1.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	2,0	3,0	1,3
<b>1.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,4	2,6-3,0	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/Q Đ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
	- Các thôn, xã miền núi	1,3	2,6-3,0	1,0
<b>1.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,3	2,6-3,0	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	2,6-3,0	1,0
<b>1.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>			
	- Các xã đồng bằng		2,6-3,0	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,4	2,6-3,0	1,0
	+ Xã Diên Thạnh		2,6-3,0	
	<i>Khu vực 1</i>	1,4		1,0
	<i>Khu vực 2</i>	1,4		1,0
	+ Các xã còn lại	1,3	2,6-3,0	1,0
	- Các thôn xã miền núi	1,2	2,6-3,0	1,0
<b>1.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	2,6-3,0	1,0
<b>1.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	2,6-3,0	1,0
<b>1.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc</b>	1,0	1,5	1,0
<b>1.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0	2,6-4,0	1,0
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>			
<b>2.1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>			
<b>2.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	4,0	3,0	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	3,0	3,0	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,5	3,0	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	3,0	1,0
<b>2.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,7	3,5	1,3

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/QĐ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,7	3,5	1,3
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>			
	- Phường Ninh Hiệp	1,7	3,5	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,4	3,5	1,0
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>			
	- Thị trấn Vạn Giã	1,7	3,5	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh			
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,7	3,5	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,7	3,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức			
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,7	3,5	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,6	3,5	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	3,5	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	3,5	1,0
<b>2.2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>			
<b>2.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>			
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	2,0	3,0	1,3
<b>2.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,4	3,5-4,0	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,3	3,5-4,0	1,0
<b>2.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>			
	- Các xã đồng bằng	1,3	3,5-4,0	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	3,5-4,0	1,0
<b>2.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>			
	- Các xã đồng bằng		3,5-4,0	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,4	3,5-4,0	1,0
	+ Xã Diên Thạnh			
	<i>Khu vực 1</i>	1,4	3,5-4,0	1,0
	<i>Khu vực 2</i>	1,4	3,5-4,0	1,0
	+ Các xã còn lại	1,3	3,5-4,0	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K năm 2019 (QĐ 41/2018/QĐ-UBND)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019	Hệ số K 2020 dự kiến
		(lần)	(lần)	(lần)
	- Các thôn xã miền núi	1,2	3,5-4,0	1,0
<b>2.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	3,5-4,0	1,0
<b>2.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>			
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	3,5-4,0	1,0
<b>2.3</b>	<b>Khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lộ</b>	1,0	1,5	1,0
<b>2.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0	2,6-4,0	1,0

Đối các loại đất quy định tại Điều 10 Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất, thì hệ số điều chỉnh của từng loại đất sẽ được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất tương đương có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng khi xác định giá đất theo các quy định hiện hành của pháp luật liên quan.

### **III. Về đánh giá chung sự ảnh hưởng của việc điều chỉnh hệ số**

Theo Điểm b Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP khi giá đất phổ biến trên thị trường tăng từ 20% trở lên so với giá đất tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá đất tối thiểu trong bảng giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên, thì phải điều chỉnh bảng giá đất.

Tuy nhiên, hiện nay theo bảng giá đất trên địa bàn tỉnh năm 2020-2024 tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/02/2020 của UBND tỉnh vẫn thấp hơn so với kết quả tổng hợp thống kê kết quả điều tra giá đất phổ biến trên thị trường của đơn vị tư vấn xây dựng bảng giá đất. Để phù hợp với thực tế, Sở Tài chính đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn một số địa phương có hệ số lớn hơn 1,2 lần (giá đất cụ thể quy định sẽ cao hơn giá đất quy định tại Bảng giá đất trên 20%).

Mặt khác, qua tham khảo quy định của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn một số địa phương có hệ số dao động đối với đất nông nghiệp là 1,0 lần; đối với đất phi nông nghiệp (đất ở, đất SXKD phi nông nghiệp, đất TMDV) là từ 1,0 đến 2,5 lần (riêng tỉnh Quảng Ninh, Phú Yên có hệ số là 1,0 lần)

(Đính kèm phụ lục tổng hợp so sánh)

Do đó, với sự điều chỉnh tăng giá đất quy định tại Bảng giá đất 2020-2024 thì việc đề xuất quy định hệ số điều chỉnh giá đất 2020 là phù hợp; không gây sự biến động quá lớn đến giá đất cụ thể xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐCP ngày 15/5/2014. Đặc biệt đối với đất phi nông nghiệp (đất ở, đất SXKD phi nông nghiệp, đất TMDV) dự kiến hệ số điều chỉnh giá đất năm dao động từ 1,2 lần đến 4,0 lần tại khu vực đô thị và dao động từ 1,0 lần đến 2,0 lần tại khu vực nông thôn.

#### **IV. Về dự thảo Quyết định:**

Trên cơ sở thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số /STP-XDVB ngày tháng năm 2020, Sở Tài chính đã tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo Quyết định quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (*bảng tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp đính kèm*), gồm các nội dung chính sau:

Điều 1. Quy định phạm vi điều chỉnh;

Điều 2. Quy định đối tượng áp dụng;

Điều 3. Quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) cho từng loại đất, địa bàn, khu vực.

Điều 4. Điều khoản thi hành.

Điều 5. Tổ chức thực hiện.

Kính trình UBND tỉnh xem xét, xin ý kiến Thường trực HĐND tỉnh trước khi ban hành (*Đính kèm dự thảo Tờ trình xin ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh và dự thảo Quyết định của UBND tỉnh*).

#### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Lưu: VT, QLG&CS, Oanh.

**GIÁM ĐỐC**

TỔNG HỢP CÁC QUY ĐỊNH VỀ HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH CÁC LOẠI ĐẤT CỦA CÁC TỈNH, THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC TRUNG ƯƠNG

Năm 2020

(Đính kèm Tờ trình số /TTr-STC ngày tháng năm 2020 của Sở Tài chính)

stt	Loại đất/địa bàn	Khánh Hòa		Hà Giang QĐ 29/2019/QĐ- UBND ngày 20/12/2019	Phủ Yên QĐ 03/2020/QĐ- UBND ngày 21/01/2020	Đà Nẵng QĐ 11/2020/QĐ- UBND ngày 24/4/2020	tp Hà Nội QĐ 04/2020/QĐ- UBND ngày 02/3/2020	tp Hồ Chí Minh QĐ 03/2020/QĐ- UBND ngày 16/02/2020	Quảng Ninh QĐ 03/2020/QĐ- UBND ngày 06/02/2020
		Năm 2019 tại QĐ 41/2018/QĐ- UBND ngày 21/12/2018	Dự kiến năm 2020						
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b> <i>Khu vực đồng bằng</i>	Mức cao nhất	1,6	1,0	1,0		1,0		1,0
		Mức thấp nhất	1,1						
<b>2</b>	<i>Khu vực miền núi</i>	Mức cao nhất	1,1						
		Mức thấp nhất							
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b> (đất ở, đất SXKD, đất TMDV)								
<b>1</b>	<i>Khu vực đô thị</i>	Mức cao nhất	3,0	1,5	1,0	1,3	1,38	2,5	1,0
		Mức thấp nhất	1,2	1,2	1,3	1,0	1,1	1,5	
<b>2</b>	<i>Khu vực nông thôn</i>	Mức cao nhất	1,6	1,4	1,0	1,2	1,1		1,0
		Mức thấp nhất	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0		
<b>3</b>	<i>Khu CN Cụm CN, Khu KT</i>	Mức cao nhất	1,0	1,2					
		Mức thấp nhất	1,0	1,1					

Số: /2020/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2020

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020  
trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ**

*Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

Căn cứ Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 89/2017/TT-BTC ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước trong khu kinh tế, khu công nghệ cao;

Theo ý kiến của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh tại Thông báo số ...../TB-HĐND ngày .... tháng .... năm 2020, và đề nghị của Giám đốc Sở Tài chính tại Tờ trình số ..... /TTr-STC ngày ..... tháng ..... năm 2020.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa để áp dụng trong các trường hợp sau:

1. Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

2. Xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ).

3. Xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ.

4. Xác định giá khởi điểm để đầu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ).

5. Xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất, tiền sử dụng đất trong Khu Kinh tế Vân Phong đối với các trường hợp quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ.

6. Xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với các trường hợp quy định tại Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính).

7. Xác định số tiền người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ, và được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ);

8. Xác định tiền cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước đối với các trường hợp quy định tại Khoản 8 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ).

9. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Người sử dụng đất thuộc các đối tượng áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan trong việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất.

**Điều 3. Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 được quy định cụ thể như sau:**

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
(1)	(2)	(3)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>	
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	1,6
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,3
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,2
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>	1,3
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>	1,4
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>	1,3
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>	1,1
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>	1,1
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>	
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái	1,3
	- Các xã đồng bằng còn lại	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân	1,2
	+ Các xã đồng bằng còn lại	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	1,3
	+ xã Diên Thạnh	1,2
	+ Các xã còn lại	1,1

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>	
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>	
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	3,0
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,5
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,6
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,6
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,6
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,3
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,6
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,6
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,5
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,6
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,6
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,3
	- Các thôn, xã miền núi	1,2
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,3
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,3</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,2</i>
	+ Các xã còn lại	1,2
	- Các thôn xã miền núi	1,1
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>	
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>	
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0
<b>1.2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>1.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3
<b>1.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,0</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,0</i>
	+ Các xã còn lại	1,0
	- Các thôn xã miền núi	1,0
<b>1.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lộ</b>	1,0
<b>1.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>	
<b>2.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0
<b>2.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộ, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0
<b>2.2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>2.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3
<b>2.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,0</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,0</i>
	+ Các xã còn lại	1,0
	- Các thôn xã miền núi	1,0
<b>2.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc</b>	1,0
<b>2.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0

Đối các loại đất quy định tại Điều 10 Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất, thì hệ số điều chỉnh của từng loại đất sẽ được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất tương đương có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng khi xác định giá đất theo các quy định hiện hành của pháp luật liên quan.

Việc xác định các thôn, xã miền núi và đồng bằng căn cứ quy định của UBND tỉnh Khánh Hòa về quy định giá các loại đất năm 2020 ổn định 5 năm từ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định nêu trên chỉ áp dụng đối với thửa đất trong điều kiện bình thường, không bị hạn chế về quy hoạch, địa hình. Trường hợp thửa đất có địa hình đặc biệt, hoặc hạn chế về quy hoạch sử dụng đất thì điều chỉnh tỷ lệ tăng, giảm theo từng trường hợp cụ thể.

Hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại mục IV phần B Điều 3 Quyết định này chỉ áp dụng cho các dự án của tổ chức kinh tế được UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp xác định, thông báo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân sẽ áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất quy định theo địa bàn hành chính xã Cam Hải Đông, thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh.

#### **Điều 4. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày      tháng      năm      .
2. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành và UBND các huyện, thị xã, thành phố kịp thời báo cáo phản ánh về Sở Tài chính để tổng hợp trình UBND tỉnh để xem xét, giải quyết.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Trưởng Ban quản lý Khu Kinh tế Vân Phong; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các ban HĐND tỉnh;
- Các Đại biểu HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đài PT-TH Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CVNCTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**Chứng thư và Báo cáo xác định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa  
bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020**  
(Thời điểm tháng 05/2020)

Hà Nội, năm 2020

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ  
IVC VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 3820620/TĐG/BDS-IVC

Hà Nội, ngày 19 tháng 06 năm 2020

## **CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**

**Kính gửi: SỞ TÀI CHÍNH TỈNH KHÁNH HÒA**

Căn cứ Hợp đồng số 01/2020/HĐ-TĐG ngày 04/5/2020 giữa Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa và Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 3820620/TĐG/BDS-IVC ngày 19/06/2020;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam phát hành Chứng thư thẩm định giá số 3820620/TĐG/BDS-IVC ngày 19/06/2020 với các nội dung sau đây:

### **1. Khách hàng thẩm định giá**

Khách hàng: **SỞ TÀI CHÍNH TỈNH KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Số 4 Trần Phú, Xương Huân, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Điện thoại: (0258) 3813832

Đại diện: Ông Vĩnh Thông

Chức danh: Giám đốc

### **2. Thông tin về tài sản thẩm định giá (theo báo cáo)**

- Tài sản thẩm định giá: Hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020.
- Loại tài sản: Bất động sản.

### **3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 5 năm 2020.**

### **4. Mục đích thẩm định giá: Làm căn cứ để Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020.**

### **5. Cơ sở pháp lý**

*(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)*

### **6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định**

Giá trị thị trường.

### **7. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá**

*(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)*

### **8. Kết quả thẩm định giá:**

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát thực tế hiện trạng, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán. Công ty Cổ phần

Thẩm định giá IVC Việt Nam thông báo kết quả xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020, tại thời điểm tháng 05/2020 cụ thể như sau:

(Chi tiết tại Phụ lục số 01 kèm theo).

**9. Các điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá:**

(Chi tiết xem tại Báo cáo kết quả Thẩm định giá kèm theo)

**10. Thời hạn của kết quả thẩm định giá**

(Thời hạn của kết quả thẩm định giá được nêu tại trang 3 Chứng thư thẩm định giá)

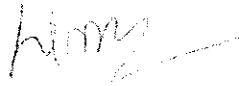
**11. Các tài liệu kèm theo**

- Các phụ lục kèm theo;
- Báo cáo kết quả thẩm định giá.

**12. Những lưu ý**

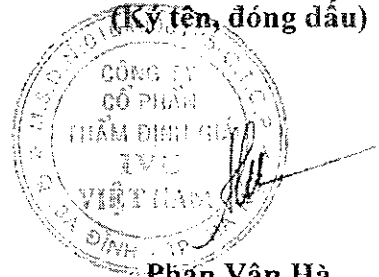
- Khách hàng có trách nhiệm sử dụng Chứng thư thẩm định giá đúng quy định của Pháp luật.
- Những giới hạn của Chứng thư được nêu ở trang 03.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành thành 08 (tám) bản chính tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam giữ 02 (hai) bản, khách hàng giữ 06 (sáu) bản, có giá trị như nhau.

**THẨM ĐỊNH VIÊN**  
(Ký tên, đóng dấu)



**Nguyễn Quỳnh Trang**  
Thẻ TDV số: VIII 13.1010

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(Ký tên, đóng dấu)



**Phấn Vân Hà**  
Thẻ TDV số: II 05039

Được bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp theo Giấy chứng nhận bảo hiểm số 19/00/03/TNNN/P000014 ngày 27/09/2019.

⋮  
⋮

## NHỮNG GIỚI HẠN CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Chứng thư thẩm định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:

1. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “**Mục đích thẩm định giá**” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
2. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:
  - 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản.
  - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.



# TỔNG CÔNG TY BẢO HIỂM PVI

Trụ sở: Tòa nhà PVI Tower - Số 1 Phạm Văn Bạch - Cầu Giấy - Hà Nội  
Tel: (84.4) 3733 5588 - Fax: (84.4) 3733 6284 - Website: www.baohiempvi.com.vn

## GIẤY CHỨNG NHẬN BẢO HIỂM

Số: 19/00/03/TNNN/P000014

- Loại hình Bảo hiểm** : Bảo hiểm Trách nhiệm Nghề nghiệp
- Người được Bảo hiểm** : CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM  
và/hoặc các công ty trực thuộc  
và/hoặc các đại lý, các nhà thầu chính nhà thầu phụ mọi cấp  
và/hoặc các bên có quyền lợi liên quan  
cho quyền và trách nhiệm riêng rẽ và kết hợp của mỗi bên.
- Địa chỉ** : Phòng số 02, tầng 14, số 4A Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
- Ngành Kinh doanh** : Dịch vụ thẩm định giá và tất cả các hoạt động có liên quan.
- Thời hạn Bảo hiểm** : 0h00 ngày 1 tháng 10 năm 2019 đến 24h00 ngày 30 tháng 9 năm 2020
- Phạm vi Bảo hiểm** : Công ty Bảo hiểm sẽ thanh toán cho Người được Bảo hiểm hay thay mặt Người được Bảo hiểm thanh toán các Tồn thất phát sinh từ Khiếu kiện về trách nhiệm dân sự phát sinh từ hợp đồng Kinh doanh của Người được Bảo hiểm, với điều kiện những Khiếu kiện đó:
- (a) lần đầu tiên phát sinh trong Thời hạn Bảo hiểm đối với Người được Bảo hiểm và thông báo cho Công ty Bảo hiểm
- (b) phát sinh từ hoạt động, lỗi hay sơ suất của Người được Bảo hiểm vào hay sau Ngày Hồi tố.
- Chi phí biện hộ đối với Khiếu kiện được bồi thường theo Hợp đồng này hay theo bất kỳ các mở rộng sẽ được thanh toán với sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Bảo hiểm.
- Ngày Hồi tố** : Ngày 26 tháng 6 năm 2009
- Hạn mức Trách nhiệm** : VND 21.000.000.000 cho mỗi sự cố và tổng trách nhiệm trong thời hạn bảo hiểm.
- Giới hạn Địa lý** : Việt Nam
- Giới hạn Pháp lý** : Việt Nam
- Quy tắc Bảo hiểm** : Theo quy tắc đơn Bảo hiểm Trách nhiệm Nghề nghiệp của công ty bảo hiểm QBE và các điều khoản sửa đổi bổ sung sau đây:

1. Điều khoản về Tự động mở rộng Thời hạn bảo hiểm 30 ngày (phí tính theo tỷ lệ)
2. Điều khoản về Vi phạm Điều kiện
3. Điều khoản về Vi phạm Cam kết
4. Điều khoản về Thông báo hủy Hợp đồng 60 ngày
5. Điều khoản về Các nhà tư vấn, Nhà thầu, Thầu phụ
6. Điều khoản về Tiền tệ
7. Điều khoản về Nói xấu, Vu khống và Phi báng
8. Điều khoản về Lỗi và Sai sót
9. Điều khoản về Lừa gạt và Không trung thực

- 10. Điều khoản về Vi phạm Sở hữu Trí tuệ
- 11. Điều khoản về Mất Tài liệu
- 12. Điều khoản về Điều tra Chuyên môn
- 13. Điều khoản về Thông báo Tôn thất
- 14. Điều khoản về Từ bỏ Thế quyền

**Mức miễn thường** : VND 21.000.000 cho mỗi Khiếu kiện

**Các loại trừ chính** : Điều khoản loại trừ chiến tranh và nội chiến  
Điều khoản loại trừ khủng bố  
Điều khoản loại trừ rủi ro năng lượng hạt nhân  
Điều khoản cấm vận thương mại quốc tế  
Điều khoản loại trừ Amiăng tổng hợp  
Điều khoản loại trừ rủi ro gây ô nhiễm, bị ô nhiễm  
Điều khoản loại trừ rủi ro Dữ liệu điện tử

### CHẤP NHẬN CỦA CÔNG TY BẢO HIỂM

**Luật áp dụng** : Bảo hiểm này được điều chỉnh theo luật pháp Việt Nam. Các bên đồng ý việc xét xử của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào tại Việt Nam và tuân thủ tất cả các yêu cầu cần thiết cung cấp cho tòa án có thẩm quyền của như vậy. Tất cả các vấn đề phát sinh theo bảo hiểm này sẽ được quyết định phù hợp với luật pháp và tập quán của tòa án đó.

**Tỷ lệ phí** : 0,324%

**Phí bảo hiểm năm** : VND 68.040.000

**VAT (10%)** : VND 6.804.000

**Tổng phí** : VND 74.844.000

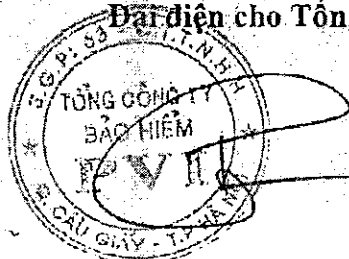
**Ghi chú** : Bảo hiểm PVI sẽ không bồi thường cho Người được bảo hiểm những tổn thất phát sinh và được biết đến trước ngày 01/10/2018.

**Điều khoản thanh toán** : - Kỳ thanh toán thứ 1: Người được bảo hiểm sẽ trả 50% tổng phí bảo hiểm trong 30 ngày kể từ ngày hiệu lực hợp đồng.  
- Kỳ thanh toán thứ 2: Người được bảo hiểm sẽ trả 50% tổng phí bảo hiểm sẽ được trong 180 ngày kể từ ngày hiệu lực hợp đồng

**Công ty bảo hiểm** : Tổng Công ty bảo hiểm PVI.

Hà Nội ngày 27 tháng 09 năm 2019

**Đại diện cho Tổng công ty Bảo hiểm PVI**



**Chu Tiến Thành**  
Trưởng Ban Bảo hiểm Dự án

**PHỤ LỤC 01:**  
**HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT**  
**TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2020**  
(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 3820620/TĐG/BĐS-IVC ngày 19/06/2020)

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
(1)	(2)	(3)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>	
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	1,6
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,3
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,2
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>	1,3
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>	1,4
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>	1,3
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>	1,1
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>	1,1
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>	
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái	1,3
	- Các xã đồng bằng còn lại	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân	1,2
	+ Các xã đồng bằng còn lại	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	1,3
	+ xã Diên Thạnh	1,2

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	+ Các xã còn lại	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>	
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>	
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	3,0
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,5
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,6
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,6
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,6
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,3
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,6
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,6
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,5
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,6
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,6
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,3

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Các thôn, xã miền núi	1,2
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,3
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,3</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,2</i>
	+ Các xã còn lại	1,2
	- Các thôn xã miền núi	1,1
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>	
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>	
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0
1.2	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
1.2.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3
1.2.2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
1.2.3	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
1.2.4	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	1,0
	<i>Khu vực 2</i>	1,0
	+ Các xã còn lại	1,0
	- Các thôn xã miền núi	1,0
1.2.5	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
1.2.6	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
1.3	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lợi</b>	1,0
1.4	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0
II	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	
2.1	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>	
2.1.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0
2.1.2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0
<b>2.2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>2.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3
<b>2.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	1,0
	<i>Khu vực 2</i>	1,0
	+ Các xã còn lại	1,0
	- Các thôn xã miền núi	1,0
<b>2.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
2.3	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc	1,0
2.4	Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong	1,0

**Ghi chú:** Đối các loại đất quy định tại Điều 10, Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất, thì hệ số điều chỉnh của từng loại đất sẽ được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất tương đương có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng khi xác định giá đất theo các quy định hiện hành của pháp luật liên quan.

## MỤC LỤC

1. Cơ sở thẩm định giá .....	2
1.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá .....	2
1.2. Các văn bản pháp quy về đất đai, kinh doanh bất động sản, xây dựng.....	3
1.3. Các căn cứ khác.....	4
2. Mục đích xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa .....	4
3. Đánh giá thông tin tổng quan về thị trường .....	5
4. Các khu vực, địa bàn xây dựng hệ số K.....	9
5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.....	14
6. Nguyên tắc thẩm định giá.....	14
7. Phương pháp thẩm định giá.....	14
8. Cách thức thực hiện thẩm định giá: .....	22
8.1. Phân chia khu vực:.....	23
8.2. Cách thức thực hiện điều tra khảo sát .....	32
8.3. Các bước thực hiện .....	33
9. Kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất .....	34
9.1. Kết quả điều tra khảo sát giao dịch bất động sản .....	34
9.2. Kết quả hệ số điều chỉnh giá đất.....	35
10. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá.....	47
11. Những điều khoản loại trừ .....	54
12. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá .....	55

**CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ  
IVC VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 3820620/TĐG/BDS-IVC

Hà Nội, ngày 19 tháng 06 năm 2020

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH**

**Phương án xác định hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020**

### **Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá**

Tên công ty: **CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM**  
Địa chỉ: Phòng 2, tầng 14, tòa nhà Harec, số 4A, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội  
Điện thoại (84) - 24 6273 5566 Fax: (84) - 24 6273 5599

### **Thông tin về khách hàng**

Khách hàng yêu cầu: **SỞ TÀI CHÍNH TỈNH KHÁNH HÒA**  
Địa chỉ: Số 4 Trần Phú, Xương Huân, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa  
Mục đích thẩm định giá: Làm căn cứ để Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa trình cấp có thẩm quyền phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020  
Thời điểm thẩm định giá: Tháng 5 năm 2020

## **1. Cơ sở thẩm định giá**

### **1.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá**

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 của Quốc hội;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 6/8/2013 của Chính phủ;
- Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Các tiêu chuẩn thẩm định giá hiện hành của Bộ Tài chính: Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04; Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07; Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 08, 09 và 10;

Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 6/10/2016 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11; Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12.

## 1.2. Các văn bản pháp quy về đất đai, kinh doanh bất động sản, xây dựng

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 hướng dẫn

- một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 96/2019/NĐ-CP ngày 19/12/2019 của Chính Phủ quy định về Khung giá đất;
  - Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài Nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
  - Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
  - Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

### 1.3. Các căn cứ khác

- Hợp đồng số 01/2020/HĐ-TĐG ngày 04/05/2020 giữa Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa và Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam;
- Văn bản số 2352/STC-QLG&CS ngày 15/06/2020 của Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa về việc chuyển trả chứng thư xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;
- Kết quả khảo sát và đánh giá về tài sản so sánh và thông tin thị trường.

## 2. Mục đích xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

- Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.
- Xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.)
- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ.
- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ.)
- Xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất, tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế Vân phong đối với các trường hợp quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ.

- Xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với các trường hợp quy định tại Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính.
- Xác định số tiền người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (Được bổ sung tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Chính phủ, và được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ).
- Xác định tiền cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước đối với các trường hợp quy định tại Khoản 8 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Chính phủ).
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật

### 3. Đánh giá thông tin tổng quan về thị trường

#### 3.1. Tình hình kinh tế cả nước quý I/2020

Kinh tế - xã hội nước ta ba tháng đầu năm 2020 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm, những nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, Cộng đồng chung châu Âu đang chứng kiến tình trạng suy giảm tốc độ tăng trưởng kinh tế; giá dầu thô giảm mạnh do căng thẳng giữa A-rập Xê-út và Liên bang Nga, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung vẫn tiếp diễn, căng thẳng địa chính trị gia tăng giữa Mỹ và Iran, cùng với biến đổi khí hậu và đặc biệt là dịch viêm đường hô hấp cấp do chủng mới của vi rút Corona (Covid-19) bùng phát mạnh trên toàn cầu đã tác động tiêu cực đến kinh tế của các quốc gia trên thế giới. Cục dự trữ Liên bang Mỹ (FED) liên tục cắt giảm lãi suất cho thấy dấu hiệu suy giảm sâu của kinh tế Mỹ, nhiều nước châu Âu đóng cửa biên giới nhằm ngăn chặn dịch bệnh lây lan đã đe dọa chuỗi cung ứng và làm tăng nguy cơ thiếu hụt nguyên liệu sản xuất, sản phẩm tiêu dùng. Trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tăng trưởng tích cực năm 2019, kinh tế vĩ mô ổn định nhưng phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường làm tăng trưởng ở hầu hết các ngành, lĩnh vực chậm lại, tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm tăng cao. Bên cạnh đó, thời tiết những tháng đầu năm không thuận lợi, hạn hán, xâm nhập mặn diễn ra sớm ảnh hưởng đến năng suất và sản lượng cây trồng, dịch tả lợn châu Phi chưa được khống chế hoàn toàn.

Trước tình hình đó, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã kịp thời chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành, địa phương thực hiện đồng bộ, hiệu quả các giải pháp vừa phòng chống dịch bệnh, bảo đảm sức khỏe người dân, vừa phòng chống suy giảm kinh tế và giữ vững ổn định xã hội, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2020. Ngày 4/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-TTg về các nhiệm vụ, giải pháp cấp bách tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội ứng phó với dịch Covid-19. Kết quả đạt được của các ngành, lĩnh vực trong quý I năm nay như sau:

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2020 ước tính tăng 3,82% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng thấp nhất của quý I các năm trong giai đoạn 2011-2020. Trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội, toàn bộ hệ

thống chính trị, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đặt ưu tiên hàng đầu lên phòng chống và dập dịch, hy sinh lợi ích kinh tế để đảm bảo tính mạng và sức khỏe của nhân dân thì nền kinh tế nước ta tiếp tục duy trì tăng trưởng, không rơi vào tình trạng tăng trưởng âm là thắng lợi của các cấp, các ngành, cộng đồng doanh nghiệp và người dân trong cuộc chiến đẩy lùi dịch bệnh, đồng thời vẫn duy trì các hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 0,08%, đóng góp 0,2% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,15%, đóng góp 58,4%; khu vực dịch vụ tăng 3,27%, đóng góp 41,4%.

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản trong quý I/2020 tăng thấp so với cùng kỳ năm trước do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, dịch Covid-19 và dịch tả lợn châu Phi. Trong đó, ngành nông nghiệp tăng trưởng âm 1,17%, chỉ cao hơn mức tăng trưởng âm 2,69% của quý I/2016 trong giai đoạn 2011-2020, làm giảm 0,1 điểm phần trăm mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 5,03% nhưng chiếm tỷ trọng thấp nên chỉ đóng góp 0,04 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 2,79%, thấp hơn mức tăng 4,96% và 5,42% của cùng kỳ các năm 2018 và 2019, đóng góp 0,07 điểm phần trăm.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp quý I/2020 tăng 5,28% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn nhiều mức tăng 10,45% của quý I/2018 và 9% của quý I/2019, đóng góp 1,89 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 7,12%, chỉ cao hơn mức tăng 4,38% và 5,97% của cùng kỳ các năm 2013 và 2014 trong giai đoạn 2011-2020, đóng góp 1,64 điểm phần trăm. Ngành khai khoáng tăng trưởng âm 3,18%, làm giảm 0,21 điểm phần trăm mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế do sản lượng dầu thô khai thác giảm 10,9% và khí đốt tự nhiên giảm 9,9%. Ngành xây dựng tăng 4,37%, cao hơn mức tăng 0,35% và 1,18% của quý I năm 2011 và năm 2012 trong giai đoạn 2011-2020, đóng góp 0,25 điểm phần trăm.

Trong những tháng đầu năm 2020, dịch Covid-19 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động thương mại, dịch vụ và xuất nhập khẩu. Khu vực dịch vụ trong quý I/2020 đạt mức tăng thấp nhất của cùng kỳ các năm 2011-2020. Trong khu vực dịch vụ, đóng góp của một số ngành dịch vụ thị trường có tỷ trọng lớn vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của quý I như sau: Bán buôn và bán lẻ tăng 5,69% so với cùng kỳ năm trước, là ngành đóng góp lớn nhất vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế (0,7 điểm phần trăm); hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,19%, đóng góp 0,33 điểm phần trăm; ngành vận tải, kho bãi giảm 0,9%, làm giảm 0,03 điểm phần trăm; ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 11,04%, làm giảm 0,53 điểm phần trăm.

Về cơ cấu nền kinh tế quý I/2020, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 10,11%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 35,52%; khu vực dịch vụ chiếm 43,71%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 10,66% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2019 là: 10,15%; 35,31%; 43,99%; 10,55%).

Trên góc độ sử dụng GDP quý I/2020, tiêu dùng cuối cùng tăng 3,07% so với cùng kỳ năm 2019; tích lũy tài sản tăng 2,20%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 1,59%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 1,05%.

### 3.2. Tăng trưởng kinh tế trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa quý I/2020

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (theo đánh giá so sánh 2010) quý I/2020 ước đạt được 9.877,74 tỷ đồng, giảm 9,33% so với cùng kỳ năm trước: GRDP phân theo ngành kinh tế giảm 7,81% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm giảm 20,05%. Trong tổng mức giảm 7,81% của toàn tỉnh, khu vực dịch vụ giảm 16,14%, làm giảm 9, điểm phần trăm; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản giảm 4,1% đã làm giảm 0,47 điểm phần trăm; riêng khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,95%, đóng góp 1,86 điểm phần trăm.

Về cơ cấu kinh tế quý I/2020: ngành nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 12,13%; ngành công nghiệp và xây dựng chiếm 34,76%; ngành dịch vụ chiếm 43,3% và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,81% (cơ cấu cùng kỳ năm 2019 là: 11,29%; 30,36%; 47,31%; 11,04%).

### 3.3. Thông tin tổng quan về thị trường bất động trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Hội môi giới Bất động sản Khánh Hòa cho biết, do ảnh hưởng đại dịch Covid-19 đã khiến thị trường bất động sản trầm lắng, nhưng thực tế giá giao dịch đất tại dự án, đất mặt phố vẫn đi ngang hoặc tăng nhẹ.

Thời gian qua, đất nền trong khu đô thị và vùng ven TP. Nha Trang vẫn có giao dịch nhưng không đáng kể. Giá đất tại Khu đô thị Mỹ Gia không giảm so với thời điểm cuối năm 2019. Giá chào hàng từ các môi giới dao động từ 18 - 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Cùng với đó, dọc đường Võ Nguyên Giáp (thuộc các xã: Vĩnh Thái, Vĩnh Hiệp, Vĩnh Trung, TP. Nha Trang), giá đất vẫn dao động từ 13 - 17 triệu đồng/m<sup>2</sup>, tùy vị trí. Còn tại Khu đô thị An Bình Tân, giá đất vẫn dao động từ 22 triệu đồng đến 26 triệu đồng/m<sup>2</sup>, không giảm so với trước Tết Nguyên đán. Riêng mặt tiền đường số 4 ở Khu đô thị Lê Hồng Phong 1 có giá trên 40 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Một lô đất tại khu vực huyện Diên Khánh cũng đang được chào bán với giá khoảng 5 - 7 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, đối với đất xã, lượng giao dịch phập phù vì do vướng việc phân lô tách thửa.

Ông Phan Việt Hoàng, Tổng Thư ký Hội Môi giới Bất động sản Khánh Hòa, cho biết 3 tháng đầu năm 2020, lượng giao dịch nhà đất tại TP. Nha Trang không đáng kể. Chỉ một số giao dịch thông thường ở khu vực nhà phố nội ô và đất ở nông thôn, thỉnh thoảng mới có giao dịch thành công. Riêng các sản phẩm condotel (căn hộ khách sạn) gần như không có mua bán. Việc không có giao dịch do ảnh hưởng của dịch Covid-19, các chủ đầu tư cũng như các sản giao dịch buộc phải tạm hoãn các hoạt động mở bán dự án. Nhiều sản phẩm đóng cửa, cá nhân môi giới bất động sản thất nghiệp.

Theo một số người am hiểu thị trường Khánh Hòa, hiện nhiều dự án ở Nha Trang chưa được cấp phép do đang vướng đến đấu thầu, định giá đất nên chính quyền phải đợi chỉ thị của các bộ, ngành. Điều này khiến phổ biến Nha Trang khan hiếm sản phẩm mới, khách hàng và nhà đầu tư ít quan tâm vì phải lo chống dịch... Bên cạnh đó, Thông tư số 22/2019/TT-NHNN có hiệu lực kể từ đầu năm 2020 đã kiểm soát chặt tín dụng bất động sản theo hướng thắt chặt nguồn tín dụng, giảm hạn mức cho vay... Những yếu tố đó khiến thị trường bất động sản Khánh Hòa trầm lắng.

Lý giải vì sao giá bất động sản vẫn cao, ông Phan Việt Hoàng cho rằng các chủ đầu tư, sản giao dịch, công ty môi giới đang cố “gồng gánh” để chờ qua dịch bệnh. Chính phủ cũng đã chỉ

đạo Ngân hàng Nhà nước quy định về tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ; miễn, giảm lãi, phí; giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng chịu ảnh hưởng do dịch bệnh. Tổng cục Thuế thực hiện gia hạn nộp thuế, miễn tiền thuế chậm nộp đối với DN bị thiệt hại do dịch bệnh... Nhờ đó, thị trường bất động sản vẫn còn “cầm cự” được giá.

Ông Phan Việt Hoàng nhận định: “Nếu dịch kéo dài, hậu quả sẽ khó lường, nhiều khả năng trong tháng 6 hoặc tháng 7, giá bất động sản sẽ lao dốc. Trong bối cảnh tín dụng siết chặt cộng hưởng với không bán được sản phẩm, trên thị trường đã xuất hiện dấu hiệu các chủ đầu tư yếu năng lực tài chính đã chào mời, chuyển nhượng dự án, cổ phần, từng phần dự án”.

Ông Phan Việt Hoàng cũng cho biết thêm, các chuyên gia dự báo những phân khúc bất động sản khác: đất nền đô thị, nhà phố, bất động sản khu công nghiệp và mảng cho thuê ít bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19. Dịch bệnh cũng sẽ không ảnh hưởng đến các nhà phát triển dự án vì trong các kênh đầu tư hiện nay thì bất động sản vẫn là kênh an toàn và tạo được lợi nhuận ổn định. Nhà Trang có nhiều điều kiện thuận lợi hiếm nơi nào có được nên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Nhà Trang sẽ nhanh chóng phục hồi cùng với hoạt động du lịch.

Lãnh đạo Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cũng nhận định, giá bán nhà đất và đất nền phụ thuộc vào chất lượng và tiến độ phát triển đô thị cũng như số lượng nguồn cung tại từng địa phương.

### **Khả năng giá sẽ giảm trong quý II**

Lý giải nguyên nhân giá bất động sản vẫn cao, lãnh đạo Hội Môi giới Bất động sản Khánh Hòa cho rằng, khả năng các chủ đầu tư lẫn môi giới đang cố gắng gồng gánh. Tuy nhiên, nếu tình hình dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp, nhiều khả năng trong tháng 6 hoặc tháng 7 năm nay giá sẽ giảm.

Còn theo Lãnh đạo Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, trong thời gian tới, ở phân khúc trung cấp và bình dân vẫn có giao dịch nhưng số lượng không nhiều. Nguồn cung mới từ các dự án bất động sản dù điều kiện mở bán chắc chắn không có. Hàng hóa chào bán trên thị trường chủ yếu là hàng tồn từ trước. Thị trường nhà phố và đất nền sẽ là sản phẩm chủ đạo trong thời gian tới nhưng giá sẽ giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2019.

Bên cạnh đó, 100% các sản giao dịch, cá nhân môi giới bất động sản chịu ảnh hưởng từ tình hình dịch bệnh; vừa thiếu nguồn hàng để bán, vừa không có được sự quan tâm từ khách hàng, nhà đầu tư vì phải lo chống dịch. Theo ghi nhận từ các khu vực, khoảng 50% số sản giao dịch phải đóng cửa, có hiện tượng nhiều cá nhân môi giới bất động sản thất nghiệp.

Còn theo phân tích của các chuyên gia, trong bối cảnh tín dụng siết chặt cộng hưởng với không bán được sản phẩm do dịch bệnh đã xuất hiện dấu hiệu tìm kiếm nhà đầu tư của các chủ đầu tư yếu năng lực tài chính để chào mời, chuyển nhượng dự án theo hình thức M&A hoặc cổ phần, hoặc từng phần dự án.

Được biết, Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam đã kiến nghị Chính phủ đưa các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh dịch vụ bất động sản vào nhóm đối tượng được hưởng các gói hỗ trợ của Chính phủ đã phê duyệt vì nhóm này cũng chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh COVID-19.

Ngoài ra, cần trực tiếp và thực chất hơn các khoản hỗ trợ cho doanh nghiệp và sản giao dịch bất động sản như: hoãn tiền thuê đất, hoãn tiền nộp bảo hiểm, tiếp cận nguồn vay từ ngân hàng...

**4. Các khu vực, địa bàn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K)**

Các vị trí cụ thể của các khu vực, địa bàn xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất như sau:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái
	- Các xã đồng bằng còn lại
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân
	+ Các xã đồng bằng còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
	+ xã Diên Thạnh
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
	Huyện Khánh Vĩnh
	- Các thôn, xã miền núi
7	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại 1
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh
	- Thị trấn Tô Hạp
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	Khu vực 1
	Khu vực 2
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn xã miền núi
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại I

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh
	- Thị trấn Tô Hạp
1.2	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
1.2.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang
1.2.2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
1.2.3	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
1.2.4	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	<i>Khu vực 1</i>
	<i>Khu vực 2</i>
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn xã miền núi
1.2.5	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
1.2.6	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
1.3	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc</b>
1.4	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>
II	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>
2.1	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>
2.1.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>2.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại 1
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh
	- Thị trấn Tô Hạp
<b>2.2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
<b>2.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang
<b>2.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	<i>Khu vực 1</i>
	<i>Khu vực 2</i>
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn xã miền núi
<b>2.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
2.2.6	<b>Huyện Khánh Sơn</b> - Các thôn, xã miền núi
2.3	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lộc</b>
2.4	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>

## 5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Tài sản định giá là giá đất các loại đất, tỷ lệ giá đất cụ thể trên giá đất theo bảng giá tại Quyết định 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 để xác định hệ số giá các loại đất trên địa bàn thành tỉnh Khánh Hòa. Giá đất ở cụ thể và hệ số giá xác loại đất được tổng hợp trên cơ sở thu thập thông tin giá đất ở trên thị trường tại các khu vực định giá. Theo đó, cơ sở giá trị của tài sản định giá là cơ sở giá trị thị trường.

Cơ sở giá trị thị trường

“Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hoạt động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc” (Tiêu chuẩn TDGVN số 02).

## 6. Nguyên tắc thẩm định giá

- Nguyên tắc thay đổi;
- Nguyên tắc thay thế;
- Nguyên tắc cân bằng;
- Nguyên tắc đóng góp;
- Nguyên tắc cung cầu;
- Nguyên tắc dự kiến lợi ích trong tương lai;
- Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất.

## 7. Phương pháp xác định giá

### 7.1.1. Phương pháp xác định giá đất

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định 04 phương pháp định giá đất để thực hiện việc xây dựng Bảng giá đất (Điều 4):

- Phương pháp so sánh trực tiếp;
- Phương pháp chiết trừ;
- Phương pháp thu nhập;
- Phương pháp thặng dư.

Đối với 4 phương pháp này, thông tin về giá đất lựa chọn để so sánh không chỉ là giá chuyên nhượng thực tế trên thị trường mà phải ưu tiên lựa chọn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất

cho phù hợp với Điều 112 của Luật đất đai. Cụ thể như trong Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thu nhập sẽ được sử dụng làm phương pháp chủ đạo để xác định giá đất phổ biến của các loại đất trên thị trường.

### 7.1.2. Phương pháp xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Phương pháp hệ số điều chỉnh sẽ được sử dụng để xác định hệ số điều chỉnh giá đất (hệ số K). Căn cứ theo Điều 7, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định cụ thể về phương pháp hệ số điều chỉnh, cụ thể như sau:

#### 1. Khảo sát, thu thập thông tin

a) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực định giá đất.

b) Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

c) Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

#### 2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất

a) Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định.

b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

#### 3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất.

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}}$$

### 7.1.3. Yêu cầu về áp dụng phương pháp định giá đất:

Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất (Điều 5):

Quy định tại Khoản 1 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

Vận dụng thực tế tại tỉnh Khánh Hòa, giá các loại đất cơ bản được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp triết trừ (đối với đất ở) và phương pháp thu nhập (đối với đất

nông nghiệp). Trong trường hợp cần thiết có thể kết hợp với các phương pháp khác. Đối với đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại dịch vụ nếu thu thập đủ thông tin áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất.

Điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

Cụ thể quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP

- a) Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- c) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;
- d) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giá định và tổng chi phí ước tính.

#### 7.1.4. Nội dung phương pháp xác định giá đất

##### Phương pháp so sánh trực tiếp

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp thực hiện theo quy định sau đây:

##### 1. Khảo sát, thu thập thông tin

- a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất cần định giá.
- b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

Giá đất;

Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

- c) Thông tin về giá đất của thửa đất so sánh được thu thập từ các nguồn sau đây:

Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai;

Giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

Giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phòng vấn trực tiếp.

Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo thỏa thuận và đã nhận quyền sử dụng đất.

d) Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai, các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất. Trường hợp tại khu vực định giá không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực có thửa đất cần định giá.

Trong quá trình khảo sát, thu thập thông tin, không điều tra đối với thửa đất sẽ được chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Căn cứ vào các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá để điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%).

Việc điều chỉnh mức giá của thửa đất so sánh thực hiện theo nguyên tắc lấy thửa đất cần định giá làm chuẩn; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau; các yếu tố của thửa đất so sánh kém hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng (cộng) mức giá của thửa đất so sánh; các yếu tố của thửa đất so sánh tốt hơn so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm (trừ) mức giá của thửa đất so sánh.

3. Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính} \\ \text{của thửa đất cần} \\ \text{định giá theo từng} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất} \\ \text{của từng} \\ \text{thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về} \\ \text{giá do các yếu tố} \\ \text{khác biệt của từng} \\ \text{thửa đất so sánh với} \\ \text{thửa đất} \end{array}$$

Đối với trường hợp giá đất thị trường có biến động trong khoảng thời gian từ thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh đến thời điểm xác định giá đất thì phải thực hiện điều chỉnh mức giá đất của thửa đất so sánh về thời điểm xác định giá đất theo chỉ số biến động giá đất thị trường do Sở Tài nguyên và Môi trường công bố. Trường hợp Sở Tài nguyên và Môi trường chưa công bố thì chỉ số biến động giá đất thị trường của từng loại đất được tính toán trên cơ sở các thông tin về giá đất phổ biến trên thị trường đã thu thập được theo thời gian hoặc số liệu thống kê của cơ quan thống kê (nếu có).

#### 4. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Xác định giá của thửa đất cần định giá bằng cách lấy bình quân số học đối với các mức giá ước tính của thửa đất cần định giá đã xác định tại Khoản 3 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng mức giá đất ước tính không quá 10%.

#### Phương pháp chiết trừ

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp chiết trừ thực hiện theo quy định sau đây:

##### 1. Khảo sát, thu thập thông tin

a) Khảo sát thực địa để thu thập thông tin về thửa đất có tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là bất động sản) cần định giá.

b) Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 bất động sản có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là bất động sản so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

Giá đất;

Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất;

Thông tin về tài sản gắn liền với đất.

c) Nguồn thông tin thu thập thực hiện theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

d) Trong quá trình khảo sát, thu thập giá đất thị trường, người điều tra thực hiện theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

##### 2. Xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của các bất động sản so sánh

Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh được xác định theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị hiện tại} \\ \text{của tài sản gắn} \\ \text{liền với đất của} \\ \text{bất động sản so} \\ \text{sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng} \\ \text{mới tại thời điểm} \\ \text{định giá đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hao} \\ \text{mòn} \end{array}$$

Trong đó:

- Giá trị xây dựng mới tại thời điểm định giá đất là chi phí thay thế để đầu tư xây dựng mới tài sản có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương hoặc chi phí tái tạo tài sản gắn liền với đất đó. Giá trị xây dựng mới bao gồm các khoản chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, lợi nhuận hợp lý cho người đầu tư xây dựng và các khoản thuế, phí phải nộp theo quy định của pháp luật.
- Giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất bao gồm: hao mòn hữu hình và hao mòn vô hình

(bao gồm hao mòn về mặt vật lý do hư hao dần trong quá trình khai thác sử dụng; hao mòn do lạc hậu về chức năng; thay đổi quy hoạch, suy thoái kinh tế và do tác động của các yếu tố bên ngoài).

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

### 3. Ước tính giá đất của bất động sản so sánh

Giá trị đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị đất} \\ \text{của bất động} \\ \text{sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị bất} \\ \text{động sản} \\ \text{so sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn} \\ \text{liền với đất của bất động sản} \\ \text{so sánh} \end{array}$$

Việc ước tính giá đất của bất động sản so sánh thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{bất động sản} \\ \text{so sánh} \end{array} = \frac{\text{Giá trị của bất động sản so sánh}}{\text{Diện tích thửa đất của bất động sản so sánh}}$$

### 4. Xác định giá đất của bất động sản cần định giá

Việc xác định giá đất của bất động sản cần định giá thực hiện theo quy định tại các Khoản 2, 3 và 4 Điều 3 của Thông tư 36/2014/TT-BTNMT.

#### Phương pháp thu nhập

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện theo quy định sau đây:

#### 1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong 05 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

b) Đối với đất nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá được tính như sau:

Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì thu nhập bình quân một năm là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá;

Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thì thu nhập bình quân một năm được tính căn cứ vào doanh thu hàng năm, doanh thu theo giai đoạn, doanh thu một lần.

c) Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

#### 2. Khảo sát, thu thập thông tin về chi phí để hình thành thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Chi phí bình quân một năm được tính căn cứ vào các khoản thuê liên quan đến sử dụng đất; chi phí đầu tư cải tạo đất; chi phí duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất; chi phí sản xuất.

b) Các khoản chi phí quy định tại Điểm a Khoản này được tính theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp không có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí của thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.

3. Xác định thu nhập ròng bình quân một năm theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Thu nhập ròng} \\ \text{bình quân một} \\ \text{năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Thu nhập} \\ \text{bình quân} \\ \text{một năm} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Chi phí} \\ \text{bình} \\ \text{quần một năm} \end{array}$$

4. Xác định giá trị của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị của} \\ \text{thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array} = \frac{\text{Thu nhập ròng bình quân một năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm}}$$

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn cấp tỉnh.

Riêng đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn} = \frac{r \times (1 + r)^n}{(1 + r)^n - 1}$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm).

Đối với trường hợp thửa đất cần định giá đã được đầu tư, xây dựng các tài sản gắn liền với đất để đưa vào sản xuất, kinh doanh thì sau khi xác định giá trị của thửa đất và tài sản gắn liền với đất, thực hiện chiết trừ giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất để xác định giá trị của thửa đất cần định giá.

5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{thửa đất cần} \\ \text{định giá} \end{array} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

Phương pháp thặng dư

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định sau đây:

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về

xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất.

## 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản

Tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản được ước tính trên cơ sở điều tra khảo sát, thu thập các thông tin về giá chuyên nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu của các dự án có đặc điểm tương tự với dự án dự kiến đầu tư xây dựng tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tương đương; có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyên nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu.

## 3. Ước tính tổng chi phí phát triển giá định của bất động sản

### a) Các khoản chi phí phát triển bao gồm:

Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan;

Chi phí quản lý dự án;

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn;

Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án;

Các chi phí khác theo quy định của pháp luật.

Tổng chi phí phát triển giá định không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### b) Việc ước tính tổng chi phí phát triển thực hiện như sau:

Tổng chi phí phát triển được ước tính trên cơ sở các chi phí quy định tại Điểm a Khoản này và căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.

4. Trường hợp dự án đầu tư phát triển bất động sản kéo dài trong nhiều năm, nhiều giai đoạn thì ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của bất động sản thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

TR<sub>i</sub> là doanh thu năm thứ i của dự án

C<sub>i</sub> là chi phí năm thứ i của dự án

r là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản).

n là số năm thực hiện dự án

#### 5. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

Giá trị của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

#### Phương pháp hệ số điều chỉnh

Căn cứ theo Điều 7, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, quy định cụ thể về phương pháp hệ số điều chỉnh, cụ thể như sau:

##### 1. Khảo sát, thu thập thông tin

a) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất của tối thiểu 03 thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin về giá đất thì thu thập thông tin tại khu vực lân cận có điều kiện tương tự về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với khu vực định giá đất.

b) Đối với trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất thì thu thập thông tin về thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất của tối thiểu 03 thửa đất để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập tại từng vị trí đất (theo bảng giá đất) thuộc khu vực định giá đất.

c) Thu thập thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

##### 2. Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất

a) Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất đối với các thông tin đã thu thập được theo quy định.

b) Việc xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính

phù quy định về giá đất (sau đây gọi là Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đối với trường hợp giá đất trên thị trường tập trung vào một khoảng giá thì giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất được xác định bằng cách lấy bình quân số học của các mức giá đất tại vị trí đất đó.

### 3. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất.

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}}$$

## 8. Cách thức thực hiện xác định giá các loại đất

### 8.1. Phân chia khu vực:

Căn cứ theo Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, các loại đất, khu vực, địa bàn được phân chia cụ thể như sau:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)
	Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy, và Ninh Hải
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
	- Các xã đồng bằng còn lại
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa , huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân
	+ Các xã đồng bằng còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất ở</b>

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam Cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>1.2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam Cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	- Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại 1
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh
	- Thị trấn Tô Hạp
<b>II</b>	<b>Đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, và huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	. Khu vực 1
	. Khu vực 2
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
<b>5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>6</b>	<b>Các huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>III</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lợi</b>
<b>IV</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ trong Khu du lịch bắc bán đảo Cam Ranh và trong Khu Kinh tế Vân Phong</b>

Căn cứ theo kết quả điều tra, khảo sát điều kiện phát triển kinh tế, kết cấu hạ tầng và tình hình giao dịch thị trường bất động sản, các vị trí, khu vực địa bàn đã được phân chia theo Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa phù hợp theo điều kiện phát và mức giá giao dịch bất động sản trên thị trường. Nên, trong phương án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất 2020 Đơn vị tư vấn đề xuất giữ nguyên theo cách phân chia vị trí, khu vực theo Quyết định số 41/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, Đơn vị tư vấn đề nghị tách chi tiết hệ số giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và thương mại dịch vụ theo các vị trí, khu vực tương tự như vị trí, khu vực của đất ở, cụ thể như sau:

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái
	- Các xã đồng bằng còn lại
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
	+ Các xã đồng bằng còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn
	+ xã Diên Thạnh
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn, xã miền núi
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại 1
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
	- Thị trấn Tô Hạp
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	Khu vực 1
	Khu vực 2
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn xã miền núi
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại 1
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh
	- Thị trấn Tô Hạp
<b>1.2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
<b>1.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang
<b>1.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>1.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
<b>1.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	<i>Khu vực 1</i>
	<i>Khu vực 2</i>
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn xã miền núi

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
<b>1.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>1.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
<b>1.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộ</b>
<b>1.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>
<b>2.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang
<b>2.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộ, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>
	- Phường Ninh Hiệp
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>
	- Thị trấn Vạn Giã
	- Thị trấn Diên Khánh
	+ Vị trí 1 các đường loại 1
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5
	- Thị trấn Cam Đức
	+ Vị trí 1 của đường loại 1
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh
	- Thị trấn Tô Hạp

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng
(1)	(2)
2.2	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>
2.2.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang
2.2.2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
2.2.3	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>
	- Các xã đồng bằng
	- Các thôn, xã miền núi
2.2.4	<b>Huyện Diên Khánh</b>
	- Các xã đồng bằng
	+ Xã Diên An, Diên Toàn
	+ Xã Diên Thạnh
	<i>Khu vực 1</i>
	<i>Khu vực 2</i>
	+ Các xã còn lại
	- Các thôn xã miền núi
2.2.5	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>
	- Các thôn, xã miền núi
2.2.6	<b>Huyện Khánh Sơn</b>
	- Các thôn, xã miền núi
2.3	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc</b>
2.4	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>

## 8.2. Cách thức thực hiện điều tra khảo sát

Do hệ số điều chỉnh giá đất làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nên phạm vi khảo sát sẽ được thực hiện ở các thửa đất riêng lẻ của các hộ gia đình cá nhân chuyển nhượng trên thị trường trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ được tiến hành trên cơ sở giá chuyển nhượng (nếu có) và điều tra về thu nhập tạo ra trên thửa đất theo địa bàn, vị trí đại diện.

Điều tra các thửa đất chuyên nhượng tương tự về vị trí, về điều kiện hạ tầng, về an ninh môi trường về quy mô và về tài sản trên đất.

Trong điều kiện hạn chế về các giao dịch chuyển nhượng bất động sản, nên số lượng tài sản khảo sát không thể đầy đủ ở tất cả các vị trí trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa. Đơn vị tư vấn lựa chọn những tài sản ở vị trí, địa bàn, khu vực đại diện đảm bảo sự phổ biến về giao dịch, tương đồng về vị trí, điều kiện hạ tầng xã hội,... làm cơ sở tính toán hệ số điều chỉnh giá đất.

Căn cứ theo Bảng giá đất tại Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa về ban hành bảng giá các loại đất, giá đất tại các loại đường, vị trí, khu vực đã phản ánh được mức độ tương quan về khả năng sinh lợi, điều kiện cơ sở hạ tầng của từng vị trí và từng khu vực khác nhau. Nên, hệ số điều chỉnh giá đất bình quân (hệ số giữa giá đất cụ thể và giá đất theo Bảng giá) qua điều tra khảo sát các tài sản nêu trên là đủ điều kiện và phù hợp để áp dụng cho các vị trí đất theo quy định.

### 8.3. Các bước thực hiện

#### 8.3.1. Điều tra thu thập thông tin về điểm điều tra

Tiến hành xem xét các khu vực, vị trí đất có giá đất biến động để làm cơ sở cho việc tiến hành điều tra, khảo sát. Cứ mỗi khu vực, vị trí của từng loại đất được xác định là một điểm điều tra, khảo sát. Điểm điều tra, khảo sát có thể một thửa đất, một địa bàn gồm nhiều thửa đất có đặc điểm tương đối giống nhau và làm đại diện cho cả khu vực, vị trí đất cần điều chỉnh giá đất thuộc xã, phường, thị trấn.

- Xác định tên điểm điều tra.
- Các thông tin về kinh tế - xã hội.
- Các thông tin về kết cấu hạ tầng (so với điều kiện chung của tỉnh).
- Các thông tin về cung cấp dịch vụ (so với điều kiện chung của tỉnh).
- Các thông tin khác phục vụ mục đích điều tra như: số thửa đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá, ... và các thông tin khác theo Phiếu thu thập thông tin về điểm điều tra ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT có bổ sung một số thông tin nhằm đáp ứng yêu cầu xây dựng hệ số giá đất của tỉnh.

#### 8.3.2. Xác định khu vực, đoạn đường, thửa đất điều tra, xác định mẫu điều tra, dự kiến số phiếu điều tra cho từng điểm điều tra

Căn cứ theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất quy định về khảo sát và thu thập thông tin:

Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất. Nội dung thông tin thu thập bao gồm:

- Giá đất;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất.

### 8.3.3. Thời điểm thu thập thông tin các phiếu điều tra

Các phiếu điều tra, khảo sát giá đất chuyển nhượng trên thị trường được tiến hành thu thập trong khoảng thời gian từ tháng 7/2018 đến 3/2020, phù hợp với quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường “Khảo sát, thu thập thông tin của tối thiểu 03 thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất”.

Điều tra, khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường tập trung vào các loại đất ở đô thị, đất ở tại nông thôn, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất nông nghiệp.

Các mẫu phiếu điều tra, khảo sát gồm: Mẫu phiếu số 01; Mẫu phiếu số 02; Mẫu phiếu số 03; Mẫu phiếu số 04; Mẫu phiếu số 05) được ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

### 8.3.4. Xác định hệ số điều chỉnh giá đất

Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào hệ số điều chỉnh của các tài sản thuộc từng khu vực.

**Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định căn cứ vào giá đất phổ biến trên thị trường, điều kiện kinh tế - xã hội cụ thể tại địa phương và giá đất trong bảng giá đất.**

$$\text{Hệ số điều chỉnh giá đất} = \frac{\text{Giá đất phổ biến trên thị trường}}{\text{Giá đất trong bảng giá đất}}$$

## 9. Kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất

### 9.1. Điều tra khảo sát các loại đất xây dựng hệ số điều chỉnh

#### 9.1.1. Đất nông nghiệp

Giá đất nông nghiệp chuyển nhượng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa không có sự khác biệt giữa các loại đất như: đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm; đất nuôi trồng thủy sản,... Thông thường, đất nông nghiệp được chuyển nhượng liền kề với đất ở, nên không tách được giá đất cụ thể của đất ở và đất nông nghiệp. Do đó, mức giá không phản ánh giá thị trường của loại đất đó.

Theo đó, giá đất nông nghiệp được xác định theo phương pháp thu nhập. Tiến hành điều tra, khảo sát về giá trị sản lượng và chi phí sản xuất hoặc thu nhập và chi phí của một số loại nông nghiệp làm đại diện để tính hệ số giá đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm; đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây hàng năm khác; đất rừng sản xuất, trong đó các loại cây trồng phổ biến là: Trồng lúa; trồng rau các loại; trồng xoài; trồng cây keo tại các xã, phường, thị trấn trong tỉnh để xác định các khoản thu nhập thực tế của các hộ được mang lại từ hoạt động sản xuất trên đất nông nghiệp với 44 phiếu. Sau khi tính toán, kết quả cụ thể như sau: *(Chi tiết tại Phụ lục số 1.2 kèm theo)*

**BẢNG TỔNG HỢP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 đề xuất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>				
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	2	1,5	1,60	
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	1,5	1,5	1,20	
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,6	1,5	1,30	
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Phường Ninh Hiệp	1,6	1,5	1,30	
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,5	1,5	1,20	
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>	1,5	1,5	1,30	
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>	1,7	1,5	1,40	
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>	1,6	1,5	1,30	
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>	1,2	1,5	1,05	
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>	1,2	1,5	1,05	
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>				
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái	1,6	1,5	1,30	
	- Các xã đồng bằng còn lại	1,5	1,5	1,20	
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các xã đồng bằng	1,5	1,5	1,20	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,05	
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>				
	- Các xã đồng bằng	1,4	1,5	1,10	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,10	
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>				
	- Các xã đồng bằng				
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân	1,4	1,5	1,20	
	+ Các xã đồng bằng còn lại	1,4	1,5	1,10	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,05	
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 đề xuất	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	- Các xã đồng bằng				
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	1,6	1,5	1,30	
	+ xã Diên Thạnh	1,5	1,5	1,20	
	+ Các xã còn lại	1,3	1,5	1,05	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,5	1,05	
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,5	1,05	
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các thôn, xã miền núi	1,1	1,5	1,05	

#### 9.1.2. Đất ở

Giá đất ở được tiến hành điều tra, khảo sát các giao dịch đã thành công trên các loại đường, địa bàn, đối với đất ở đô thị và đất ở nông thôn. Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra tổng số phiếu 1.158 phiếu.

Mức giá phổ biến giao dịch đất ở trên các loại đường, địa bàn: *(Chi tiết tại Phụ lục 2.1.1 và phụ lục 2.1.2 Kèm theo)*

⋮  
⋮

**BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐIỀU TRA GIÁ ĐẤT Ở**

Stt	Nội dung .....	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	Số sánh (Lần)	
		Tổng số phiếu (2)	Cao nhất (3)	Phổ biến (2)	Thấp nhất (5)			(4)/(6)	(7)/(6)
	(1)				(6)	(7)	(8)	(9)	
		1.158							
	Đất ở đô thị	523							
	<b>Thành phố Nha Trang</b>								
1	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	1		113.367	113.367	37.800	113.367	3,0	3,0
2	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	60	69.217	26.100	22.500	10.440	26.100	2,5	2,5
3	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	174	61.020	18.000	1.679	9.000	18.000	2,0	2,0
4	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	3	2.412	480	440	400	480	1,2	1,2
	<b>Thành phố Cam Ranh</b>								
1	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	19	42.424	3.370	1.456	2.106	3.370	1,6	1,6
2	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	27	20.806	3.370	749	2.106	3.370	1,6	1,6

Stt	Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	Số sánh (Lần)	
		Tổng số phiếu (2)	Cao nhất (3)	Phổ biến (4)	Thấp nhất (5)			(4)/(6)	(7)/(6)
	(1)						(7)	(8)	(9)
	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>								
1	- Phường Ninh Hiệp	24	22.971	5.620	975	3.510	5.620	1,6	1,6
2	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thùy và Ninh Hải	111	6.739	1.015	425	780	1.015	1,3	1,3
	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>								
1	- Thị trấn Vạn Giã	8	23.400	3.120	2.496	1.950	3.120	1,6	1,6
2	- Thị trấn Diên Khánh								
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	3	5.577	5.408	5.394	3.380	5.408	1,6	1,6
	+ Vị trí 2, 3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	6	3.182	1.776	1.456	1.193	1.776	1,5	1,5
3	- Thị trấn Cam Đức								
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	3	10.873	2.477	2.474	1.547	2.477	1,6	1,6
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	71	10.574	1.170	169	780	1.170	1,5	1,5
4	- Thị trấn Khánh Vĩnh	9	2.059	749	262	624	749	1,2	1,2
5	- Thị trấn Tô Hạp	4	4.275	772	425	644	772	1,2	1,2

Stt	Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	Số sánh (Lần)	
		Tổng số phiếu (2)	Cao nhất (3)	Phổ biến (2)	Thấp nhất (5)			(4)/(6)	(7)/(6)
	(1)					(6)	(7)	(8)	(9)
	Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)	635							
	<b>Thành phố Nha Trang</b>								
1	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	190	24.014	1.750	698	1.094	1.750	1,6	1,6
	<b>Thành phố Cam Ranh</b>								
1	- Các xã đồng bằng	82	4.163	242	126	186	242	1,3	1,3
2	- Các thôn, xã miền núi	6	1.854	176	137	146	176	1,2	1,2
	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>								
1	- Các xã đồng bằng	41	1.727	120	102	100	120	1,2	1,2
2	- Các thôn, xã miền núi	13	301	60	40	55	60	1,1	1,1
	<b>Huyện Diên Khánh</b>								
1	- Các xã đồng bằng								
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	79	3.978	634	141	488	634	1,3	1,3
	+ Xã Diên Thạnh								
	<i>Khu vực 1</i>	79	3.978	633	148	488	633	1,3	1,3
	<i>Khu vực 2</i>	14	2.828	309	224	257	309	1,2	1,2
	+ Các xã còn lại	42	2.882	309	124	257	309	1,2	1,2
2	- Các thôn xã miền núi	35	1.416	236	129	215	236	1,1	1,1

Stt	Nội dung	Giá đất điều tra				Giá đất trong bảng giá đất hiện hành	Giá đất đề xuất	Số sánh (Lần)	
		Tổng số phiếu (2)	Cao nhất (3)	Phổ biến (4)	Thấp nhất (5)			(4)/(6)	(7)/(6)
	(1)					(6)	(7)	(8)	(9)
	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>								
1	- Các thôn, xã miền núi	27	1.591	66	59	66	66	1,0	1,0
	<b>Huyện Khánh Sơn</b>								
2	- Các thôn, xã miền núi	27	149	66	66	66	66	1,0	1,0

**BẢNG TỔNG HỢP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT Ồ**

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K Phô biến theo khảo sát thị trường	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>					
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>					
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>					
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	3	1,5	3,00	3,00	
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,5	1,5	2,50	2,50	
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2	1,5	2,00	2,00	
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	1,5	1,20	1,20	
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>					
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,7	1,3	1,60	1,60	
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,7	1,3	1,60	1,60	
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>					
	- Phường Ninh Hiệp	1,7	1,3	1,60	1,60	
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,4	1,3	1,30	1,30	
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>					
	- Thị trấn Vạn Giã	1,7	1,3	1,60	1,60	
	- Thị trấn Diên Khánh					
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,7	1,3	1,60	1,60	
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,7	1,3	1,50	1,50	
	- Thị trấn Cam Đức					
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,7	1,3	1,60	1,60	
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,6	1,3	1,50	1,50	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K Phổ biến theo khảo sát thị trường	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	1,3	1,20	1,20	
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	1,3	1,20	1,20	
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>					
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>					
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	2	1,5	1,60	1,60	
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>					
	- Các xã đồng bằng	1,4	1,3-1,5	1,30	1,30	
	- Các thôn, xã miền núi	1,3	1,3-1,5	1,20	1,20	
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>					
	- Các xã đồng bằng	1,3	1,3-1,5	1,20	1,20	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	1,3-1,5	1,10	1,10	
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>					
	- Các xã đồng bằng					
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,4	1,3-1,5	1,30	1,30	
	+ Xã Diên Thạnh					
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3-1,5</i>	<i>1,30</i>	<i>1,30</i>	
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,3</i>	<i>1,3-1,5</i>	<i>1,20</i>	<i>1,2</i>	
	+ Các xã còn lại	1,3	1,3-1,5	1,20	1,20	
	- Các thôn xã miền núi	1,2	1,3-1,5	1,10	1,10	
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>					
	- Các thôn, xã miền núi	1	1,3-1,5	1,00	1,00	
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>					
	- Các thôn, xã miền núi	1	1,3-1,5	1,00	1,00	

### 9.1.3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ

Tiến hành điều tra, khảo sát về giá trị thu nhập và chi phí của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ tại các xã, phường, thị trấn trong tỉnh để xác định các khoản thu nhập thực tế của các tổ chức, hộ kinh doanh được mang lại từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thương mại dịch vụ với 60 phiếu điều tra.

(Chi tiết tại phụ lục 3.1 và phụ lục 3.2 kèm theo)

**BẢNG TỔNG HỢP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH PHI  
NÔNG NGHIỆP VÀ ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>				
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>				
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>				
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>				- Đất SXKD PNN điều chỉnh tăng từ 30% lên 60% - Đất ở tăng 1,5 lần
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	4	3,0	2,4	
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	3	3,0	2,0	
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,5	3,0	1,6	
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	3,0	1,0	
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				- Đất SXKD PNN điều chỉnh tăng từ 30% lên 60% - Đất ở tăng 1,3 lần
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,7	3,0	1,3	
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,7	3,0	1,3	
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Phường Ninh Hiệp	1,7	3,0	1,3	
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,4	3,0	1,0	
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>				- Đất SXKD PNN điều chỉnh tăng từ 30% lên 60% - Đất ở tăng 1,3 lần
	- Thị trấn Vạn Giã	1,7	3,0	1,3	
	- Thị trấn Diên Khánh				
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,7	3,0	1,3	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,7	3,0	1,2	
	- Thị trấn Cam Đức				
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,7	3,0	1,3	
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,6	3,0	1,2	
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	3,0	1,0	
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	3,0	1,0	
<b>1.2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>				- Đất SXKD PNN điều chỉnh tăng từ 30% lên 60%- Đất ở ven trục giao thông chính tại thành phố Nha Trang tăng 1,5 lần; Các khu vực còn lại tăng 1,3 lần
<b>1.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	2	3,0	1,3	
<b>1.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các xã đồng bằng	1,4	2,6-3,0	1,0	
	- Các thôn, xã miền núi	1,3	2,6-3,0	1,0	
<b>1.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>				
	- Các xã đồng bằng	1,3	2,6-3,0	1,0	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	2,6-3,0	1,0	
<b>1.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã đồng bằng				
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,4	2,6-3,0	1,0	
	+ Xã Diên Thạnh				
	<i>Khu vực 1</i>	1,3	2,6-3,0	1,0	
	<i>Khu vực 2</i>	1,3	2,6-3,0	1,0	
	+ Các xã còn lại	1,3	2,6-3,0	1,0	
	- Các thôn xã miền núi	1,2	2,6-3,0	1,0	
<b>1.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	- Các thôn, xã miền núi	1	2,6-3,0	1,0	
<b>1.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các thôn, xã miền núi	1	2,6-3,0	1,0	
<b>1.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc</b>	1	2,6	1,0	
<b>1.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,1	2,6	1,0	
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>				
<b>2.1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>				
<b>2.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>				- Đất TMDV điều chỉnh tăng từ 40% lên 80% - Đất ở tăng 1,5 lần
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	4	3,0	2,4	
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	3	3,0	2,0	
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,5	3,0	1,6	
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2	3,0	1,0	
<b>2.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				- Đất TMDV điều chỉnh tăng từ 30% lên 80% - Đất ở tăng 1,3 lần
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,7	3,5	1,3	
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,7	3,5	1,3	
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>				
	- Phường Ninh Hiệp	1,7	3,5	1,3	
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,4	3,5	1,0	
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>				- Đất TMDV điều chỉnh tăng từ 30% lên 80% - Đất ở tăng 1,3 lần
	- Thị trấn Vạn Giã	1,7	3,5	1,3	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	- Thị trấn Diên Khánh				
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,7	3,5	1,3	
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,7	3,5	1,2	
	- Thị trấn Cam Đức				
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,7	3,5	1,3	
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,6	3,5	1,2	
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2	3,5	1,0	
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2	3,5	1,0	
2.2	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>				- Đất TMDV tại thành phố Nha Trang điều chỉnh tăng từ 40% lên 80% - Đất TMDV tại các khu vực còn lại điều chỉnh tăng từ 30% lên 80% - Đất ở ven trục giao thông chính tại thành phố Nha Trang tăng 1,5 lần; Các khu vực còn lại tăng 1,3 lần
2.2.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>				
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	2,0	3,0	1,3	
2.2.2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>				
	- Các xã đồng bằng	1,4	3,5-4,0	1,0	
	- Các thôn, xã miền núi	1,3	3,5-4,0	1,0	
2.2.3	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>				
	- Các xã đồng bằng	1,3	3,5-4,0	1,0	
	- Các thôn, xã miền núi	1,2	3,5-4,0	1,0	
2.2.4	<b>Huyện Diên Khánh</b>				
	- Các xã đồng bằng				
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,4	3,5-4,0	1,0	
	+ Xã Diên Thạnh				

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2019 (lần)	Mức tăng bảng giá đất 2020/2019 (lần)	Hệ số K 2020 dự kiến (lần)	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<i>Khu vực 1</i>	1,3	3,5-4,0	1,0	
	<i>Khu vực 2</i>	1,3	3,5-4,0	1,0	
	+ Các xã còn lại	1,3	3,5-4,0	1,0	
	- Các thôn xã miền núi	1,2	3,5-4,0	1,0	
<b>2.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>				
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	3,5-4,0	1,0	
<b>2.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>				
	- Các thôn, xã miền núi	1,0	3,5-4,0	1,0	
<b>2.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lợi</b>	1,0	3,5	1,0	
<b>2.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,1	3,5	1,0	

## 9.2. Hệ số điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2020

Căn cứ theo kết quả điều tra, khảo sát các giao dịch chuyển nhượng các thửa đất, căn cứ theo điều kiện kinh tế tại địa phương, Đơn vị tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 nhằm đảm bảo phù hợp với tình hình thị trường, không gây ra tác động đột biến ảnh hưởng đến an sinh xã hội, các chính sách thu hút đầu tư, dự án đầu tư có bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, đấu giá đất và thu tiền sử dụng đất đang triển khai.

Kết quả cụ thể như sau:

### HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2020

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
(1)	(2)	(3)
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	
<b>I</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các phường, thị trấn</b>	
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các phường thuộc thành phố Nha Trang (trừ các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên)	1,6
	- Các đảo thuộc phường Vĩnh Nguyên	1,2

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường thuộc thành phố Cam Ranh	1,3
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,2
<b>4</b>	<b>Thị trấn Cam Đức</b>	1,3
<b>5</b>	<b>Thị trấn Diên Khánh</b>	1,4
<b>6</b>	<b>Thị trấn Vạn Giã</b>	1,3
<b>7</b>	<b>Thị trấn Tô Hạp</b>	1,1
<b>8</b>	<b>Thị trấn Khánh Vĩnh</b>	1,1
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp thuộc địa bàn các xã</b>	
<b>1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã Vĩnh Trung, Vĩnh Thái	1,3
	- Các xã đồng bằng còn lại	1,2
<b>2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>4</b>	<b>Huyện Cam Lâm</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Cam Hải Đông, Cam Hải Tây, Cam Thành Bắc, Suối Tân	1,2
	+ Các xã đồng bằng còn lại	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>5</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Các xã: Diên An, Diên Toàn	1,3
	+ xã Diên Thạnh	1,2
	+ Các xã còn lại	1,1
	- Các thôn, xã miền núi	1,1

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
<b>6</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>7</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	
<b>B1</b>	<b>Đất ở</b>	
<b>I</b>	<b>Đất ở đô thị</b>	
<b>1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	3,0
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,5
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,2
<b>1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,6
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,6
<b>1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,6
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,3
<b>1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,6
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,6
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,5
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,6
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,5
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,2
	- Thị trấn Tô Hạp	1,2
<b>II</b>	<b>Đất ở tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,6
<b>2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,3
	- Các thôn, xã miền núi	1,2
<b>2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm và huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,2
	- Các thôn, xã miền núi	1,1
<b>2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,3
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,3</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,2</i>
	+ Các xã còn lại	1,2
	- Các thôn xã miền núi	1,1
<b>2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>B2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ</b>	
<b>I</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị</b>	
<b>1.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0
<b>1.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
<b>1.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0
<b>1.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại I	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại I và các đường loại 2,3,4,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí I của đường loại I	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại I và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0
<b>1.2</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
<b>1.2.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3
<b>1.2.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.2.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.2.4</b>	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,0</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,0</i>
	+ Các xã còn lại	1,0

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Các thôn xã miền núi	1,0
<b>1.2.5</b>	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.2.6</b>	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
<b>1.3</b>	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đắc Lộc</b>	1,0
<b>1.4</b>	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ tại đô thị</b>	
<b>2.1.1</b>	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Vị trí 1 của đường Trần Phú (đoạn từ Nam cầu Trần Phú đến hết Khách sạn Ana Mandara và 98 Trần Phú)	2,4
	- Vị trí 1 của các đường loại 1, 2, 3 và đoạn còn lại của đường Trần Phú	2,0
	- Các đường loại 4, 5, 6, 7, 8; Các vị trí còn lại của đường loại 1, 2, 3; Các vị trí còn lại của đường Trần Phú	1,6
	- Các đảo thuộc thành phố Nha Trang	1,0
<b>2.1.2</b>	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	Các phường: Cam Phú, Cam Thuận, Cam Lộc, Ba Ngòi, Cam Lợi và Cam Linh	1,3
	Các phường: Cam Nghĩa, Cam Phúc Bắc và Cam Phúc Nam	1,3
<b>2.1.3</b>	<b>Thị xã Ninh Hòa</b>	
	- Phường Ninh Hiệp	1,3
	- Các phường: Ninh Giang, Ninh Hà, Ninh Đa, Ninh Diêm, Ninh Thủy và Ninh Hải	1,0
<b>2.1.4</b>	<b>Các huyện: Diên Khánh, Cam Lâm, Vạn Ninh, Khánh Sơn và Khánh Vĩnh</b>	
	- Thị trấn Vạn Giã	1,3
	- Thị trấn Diên Khánh	
	+ Vị trí 1 các đường loại 1	1,3
	+ Vị trí 2,3 các đường loại 1 và các đường loại 2,3,4,5	1,2
	- Thị trấn Cam Đức	
	+ Vị trí 1 của đường loại 1	1,3
	+ Các vị trí còn lại của đường loại 1 và các đường loại 2, 3, 4, 5	1,2

STT	Loại đất - Địa bàn áp dụng	Hệ số K 2020 (lần)
	- Thị trấn Khánh Vĩnh	1,0
	- Thị trấn Tô Hạp	1,0
2.2	<b>Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (bao gồm đất thuộc khu dân cư, khu đô thị nằm trên địa bàn xã, đất ven trục giao thông chính)</b>	
2.2.1	<b>Thành phố Nha Trang</b>	
	- Các xã thuộc thành phố Nha Trang	1,3
2.2.2	<b>Thành phố Cam Ranh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
2.2.3	<b>Thị xã Ninh Hòa, huyện Cam Lâm, huyện Vạn Ninh</b>	
	- Các xã đồng bằng	1,0
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
2.2.4	<b>Huyện Diên Khánh</b>	
	- Các xã đồng bằng	
	+ Xã Diên An, Diên Toàn	1,0
	+ Xã Diên Thạnh	
	<i>Khu vực 1</i>	<i>1,0</i>
	<i>Khu vực 2</i>	<i>1,0</i>
	+ Các xã còn lại	1,0
	- Các thôn xã miền núi	1,0
2.2.5	<b>Huyện Khánh Vĩnh</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
2.2.6	<b>Huyện Khánh Sơn</b>	
	- Các thôn, xã miền núi	1,0
2.3	<b>Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại dịch vụ để xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất trong Cụm công nghiệp Diên Phú, Cụm Công nghiệp Đặc Lộ</b>	1,0
2.4	<b>Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh và Khu Kinh tế Vân Phong</b>	1,0

**Ghi chú:** Đối các loại đất quy định tại Điều 10, Quyết định số 04/2020/QĐ-UBND ngày 18/2/2020 của UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành quy định về bảng giá đất định kỳ 5 năm giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa chưa quy định hệ số điều chỉnh giá đất, thì hệ số điều chỉnh của từng loại đất sẽ được áp dụng theo hệ số điều chỉnh giá đất của loại đất trong

đương có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng khi xác định giá đất theo các quy định hiện hành của pháp luật liên quan.

#### 10. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành.

#### 11. Những điều khoản loại trừ

Kết quả nêu trên chỉ sử dụng trong các trường hợp sau:

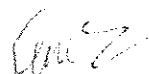
- Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.
- Xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất đối với các trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.)
- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ.
- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 133/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ.)
- Xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất, tiền sử dụng đất trong Khu kinh tế Vân phong đối với các trường hợp quy định tại Điều 3, Điều 4 Nghị định số 35/2017/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ.
- Xác định số tiền sử dụng đất được miễn, giảm đối với các trường hợp quy định tại Điều 16 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 06 năm 2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính.
- Xác định số tiền người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước đối với các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 4 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP (Được bổ sung tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Chính phủ, và được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ.
- Xác định tiền cho thuê đất phải nộp cho Nhà nước đối với các trường hợp quy định tại Khoản 8 Điều 12 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 09 năm 2016 của Chính phủ).
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật
- Kết quả thẩm định giá phục vụ đúng mục đích thẩm định mà khách hàng đã đề nghị và có ghi rõ trên hợp đồng và được sử dụng cho các bên có liên quan.

12. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá


- Hệ số điều chỉnh giá đất được xây dựng trên cơ sở phù hợp với các mục đích nêu trên. Trong trường hợp cụ thể, giá đất theo mục đích khác nhau phải tiến hành định giá đất cụ thể theo quy định.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành thành 08 (tám) bản chính kèm theo Chứng thư thẩm định giá tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam.


**TỔ THẨM ĐỊNH**



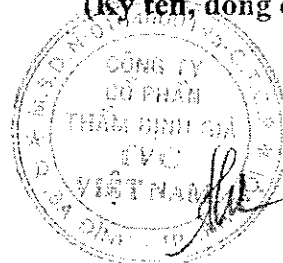
**Nguyễn Đức Cảnh**  
**THẨM ĐỊNH VIÊN**  
(Ký tên, đóng dấu)



**Nguyễn Quỳnh Trang**  
**Thẻ ĐDV số: VIII 13.1010**



**Nguyễn Ngọc Tân**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(Ký tên, đóng dấu)



**Phan Văn Hà**  
**Thẻ ĐDV số: II 05039**

⋮  
⋮