

QUY NH

B ng giá các lo i t trên a bàn t nh Bà R a - V ng Tàu

(Ban hành kèm theo Quy t nh s 81/2009/Q -UBND

ngày 18 tháng 12 n m 2009 c a y ban nhân dân t nh Bà R a - V ng Tàu)

Ch ng I

NH NG QUY NH CHUNG

i u 1. t nông nghi p

1. Cách xác nh v trí t nông nghi p:

i v i t nông nghi p t i khu v c nông thôn, cách xác nh khu v c, v trí (kho ng cách t ng v trí) t ng t nh cách xác nh khu v c, v trí t t i khu v c nông thôn quy nh t i i m a, i m b kho n l i u 2 Quy nh này.

Riêng t v n, ao trong cùng th a t có nhà nh ng không c xác nh là t ; t nông nghi p n m trong ph m vi a gi i hành chính ph ng, trong ph m vi khu dân c th tr n, khu dân c nông thôn ã c xác nh ranh gi i theo quy ho ch c c quan nhà n c có th m quy n xét duy t (tr ng h p t nông nghi p n m trong ph m vi khu dân c th tr n, khu dân c nông thôn ch a có quy ho ch c xét duy t thì xác nh theo ranh gi i c a th a t có nhà ngoài cùng c a khu dân c) c xác nh là v trí l c a t ng khu v c.

Riêng t làm mu i c xác nh theo 03 v trí nh sau:

- V trí 1: 500 m u k t ng giao thông chính;
- V trí 2: sau mét th 500 c a v trí 1 n mét th 1.000 tính t ng giao thông chính ho c 500m u tính t ng liên thôn, liên xã;
- V trí 3: các v trí còn l i không thu c 02 v trí nêu trên.

2. Cách xác nh giá t các lo i t nông nghi p khác:

i v i các lo i t nông nghi p khác theo quy nh c a Chính ph , c n c vào giá các lo i t nông nghi p li n k ho c khu v c lân c n trong cùng khu v c xác nh giá t.

i u 2. t phi nông nghi p t i khu v c nông thôn

1. t t i khu v c nông thôn:

a) Phân loại khu vực: tất cả khu vực nông thôn gồm có 03 khu vực.

a.1) Khu vực 1: tất cả mặt tích tiếp giáp với trục đường giao thông chính nằm tại trung tâm xã hoặc xóm (gần UBND nhân dân xã, trường học, chợ, trạm y tế); gần khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp, khu chợ xuýt; hoặc không nằm tại khu vực trung tâm xã nhưng nằm tại giao thông hoặc gần chợ nông thôn, cụ thể:

- tất cả mặt tích trục đường giao thông chính nằm tại khu dân cư trung tâm xã hoặc xóm;
- tất cả mặt tích ven đường giao thông chính nằm tại khu dân cư trung tâm xã hoặc xóm;
- tất cả mặt tích trục đường giao thông chính giáp khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp;
- tất cả mặt tích ven đường giao thông chính giáp khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp;
- tất cả khu vực chợ nông thôn, bán xe (với bán kính 200m tính từ trung tâm chợ, bán xe);
- tất cả khu vực khu dân cư trung tâm xã;
 - tất cả mặt tích đường giao thông chính không nằm tại khu dân cư trung tâm xã (hoặc xóm), không giáp khu thương mại – du lịch, khu công nghiệp; tất cả mặt tích ven đường giao thông chính không nằm tại khu dân cư trung tâm xã (hoặc xóm), không giáp khu thương mại – du lịch, khu công nghiệp... áp dụng giá trị 2.

a.2) Khu vực 2: tất cả ven các trục đường giao thông liên thôn, tiếp giáp với khu vực trung tâm xã hoặc xóm; khu thương mại và dịch vụ, khu du lịch, khu chợ xuýt, cụ thể:

- tất cả mặt tích giáp khu vực trung tâm xã hoặc xóm (sau mét từ 200 mét ranh giới khu dân cư trung tâm xã, xóm);
- tất cả mặt tích tiếp giáp khu thương mại khu du lịch, khu công nghiệp (sau mét từ 200 mét ranh giới khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp);
- tất cả giáp khu chợ nông thôn, bán xe (sau mét từ 200 mét trung tâm chợ nông thôn, bán xe);
- tất cả mặt tích các đường giao thông liên thôn giáp với khu vực khu dân cư trung tâm xã hoặc xóm, khu thương mại dịch vụ, khu du lịch (sau mét từ 200 mét ranh giới khu dân cư trung tâm xã hoặc sau mét từ 200 mét ranh giới khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp).

a.3) Khu vực 3: là những vị trí còn lại trên địa bàn xã, cụ thể:

- Tính ranh giới khu dân cư trung tâm xã hoặc cụm xã (sau mét th 200 k tính ranh giới khu dân cư trung tâm xã); khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp (sau mét th 200 k tính ranh giới khu thương mại dịch vụ, khu du lịch, khu công nghiệp); khu vực chợ, bến xe (sau mét th 400 k tính ranh giới khu dân cư trung tâm xã, bến xe);
- Tính không thuộc các khu vực 1 và khu vực 2.

Trong mỗi khu vực sẽ chia thành 4 vị trí tính theo quy định giao thông.

b) Cách xác định vị trí tại các khu vực:

Tất cả khu vực nông thôn sẽ xác định quy định giao thông lấy chiều sâu 200m tính từ lề đường hình vuông pháp, cụ thể:

- Lề đường hình vuông pháp của quy định: chiều sâu đường từ lề đường là 20m.
- Lề đường hình vuông pháp của đường nhánh: chiều sâu đường từ lề đường là 10m.
- Lề đường hình vuông pháp của đường liên xã, liên thôn: tính ranh giới từ lề đường pháp của đường nhánh vào.

Vị trí sẽ xác định theo bản đồ chính, số vị trí sẽ lập và đăng ký địa phương, có 4 vị trí như sau:

b.1) Áp dụng vị trí tại trung tâm giao thông chính, ven đường giao thông:

- Vị trí 1: 50m từ tính từ lề đường pháp của đường giao thông chính, ven đường giao thông, đường nhánh có lề đường thì tính từ ranh giới từ lề đường pháp vào;
- Vị trí 2: sau mét th 50 của vị trí 1 nên mét th 100;
- Vị trí 3: sau mét th 100 của vị trí 2 nên mét th 150;
- Vị trí 4: sau mét th 150 của vị trí 3 nên mét th 200.

b.2) Áp dụng vị trí tại khu vực chợ nông thôn, bến xe, trung tâm xã:

- Vị trí 1: 50m từ tính từ ranh giới từ lề đường pháp của đường;
- Vị trí 2: sau mét th 50 của vị trí 1 nên mét th 100;
- Vị trí 3: sau mét th 100 của vị trí 2 nên mét th 150;
- Vị trí 4: sau mét th 150 của vị trí 3 nên mét th 200.

Trên hợp thửa có 2, 3 mét tỉ lệ tăng lên thì giá trị xác định theo giá trị của thửa nào có tổng giá trị thửa lớn nhất.

2. Sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn:

a) Phân loại khu vực:

Sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn được chia làm 3 khu vực và mỗi khu vực có 4 vị trí. Cách phân loại khu vực như sau:

b) Cách xác định vị trí của 3 khu vực:

Cách xác định vị trí của sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn được xác định như sau:

3. Sản xuất phi nông nghiệp đô thị

1. Sản xuất trong đô thị:

a) Sản xuất trong đô thị được chia theo 3 loại đô thị:

- Đô thị loại 2: bao gồm các phường thuộc thành phố Vũng Tàu.
- Đô thị loại 3: bao gồm các phường thuộc thị xã Bà Rịa.
- Đô thị loại 5: bao gồm thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành, thị trấn Long Định, Long Hải huyện Long Định, thị trấn Ngãi Giao huyện Châu Đức, thị trấn Phước Bửu huyện Xuyên Mộc, thị trấn Tân Thành, Phước Hải huyện Tân Thành.

b) Phân loại ngành nghề và cách xác định vị trí trong đô thị:

b.1) Ngành nghề, hộ kinh doanh, hộ kinh doanh trong đô thị:

- Ngành nghề chính có chi phí là ngành nghề trong đô thị sẽ có liệt kê trong danh mục ban hành kèm theo quy định này. Những ngành nghề không có liệt kê trong danh mục này được coi là hộ kinh doanh.
- Hộ kinh doanh chính có chi phí là một nhánh nối tiếp vào ngành nghề chính và có liệt kê trong danh mục loại ngành nghề kèm theo quy định này.
- Hộ kinh doanh hay hộ kinh doanh có chi phí là một nhánh nối vào hộ kinh doanh chính (không phải là hộ kinh doanh chính kéo dài ngoài ngõ, góc phố).

b.2) Mật độ đô thị được chia thành 1 và 4 loại ngành nghề:

- Ngành nghề loại I: là ngành nghề có chi phí thu nhập từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt có cơ sở hạ tầng vững chắc, có giá trị thị trường cao nhất.

- **ng ph lo i II:** là n i có i u ki n thu n l i i v i các ho t ng s n xu t, kinh doanh, sinh ho t, có c s h t ng t ng i ng b , có giá t th c t trung bình th p h n giá t th c t trung bình ng ph lo i I.

- **ng ph lo i III:** là n i có i u ki n t ng i thu n l i i v i các ho t ng s n xu t, kinh doanh, sinh ho t có c s h t ng t ng i ng b , có giá t th c t trung bình th p h n giá t th c t trung bình ng ph lo i II.

- **ng ph lo i IV:** là các ng ph còn l i, có giá t th c t trung bình th p h n giá t th c t trung bình c a ng ph lo i III.

b.3) M i lo i ng ph c chia t 1 n 5 v trí khác nhau:

- **V trí 1 :** áp d ng cho nh ng th a t n m m t ti n ng ph chính có chi u sâu t i a 50m tính t l gi i h p pháp, tr ng h p ch a có l gi i thì c tính t ranh gi i m t ti n h p pháp tr vào.

- **V trí 2 :** áp d ng cho nh ng th a t n m m t ti n h m chính, có chi u r ng t 4m tr lên và kéo dài n 80m tính t l gi i h p pháp c a ng ph chính; v trí 3 c tính sau mét th 80 n mét th 150; v trí 4 c tính sau mét th 150 n mét th 220; v trí 5 c tính sau mét th 220.

+ Tr ng h p trong h m chính (có chi u r ng t 4m tr lên và có chi u dài 80m u k t ng ph chính) có h m ph v i chi u r ng t 3,5m tr lên, thì th a t n m m t ti n h m ph này c tính theo v trí 3 trong o n 80m k t h m chính; v trí 4 c tính sau mét th 80 n mét th 150; v trí 5 c tính sau mét th 150.

+ Tr ng h p trong h m chính (có chi u r ng t 4m tr lên và có chi u dài 80m u k t ng ph chính) có h m ph v i chi u r ng nh h n 3,5m, thì th a t n m m t ti n h m ph này c tính theo v trí 4 trong o n 80 mét k t h m chính, sau mét th 80 tính theo v trí 5.

- **V trí 3:** áp d ng i v i th a t n m m t ti n h m chính có chi u r ng l n h n 1,5m và nh h n 4m, kéo dài n 80m tính t l gi i h p pháp c a ng ph chính; v trí 4 c tính sau mét th 80 n mét th 150; v trí 5 c tính sau mét th 150.

- **V trí 4:** áp d ng i v i th a t n m m t ti n h m chính, có chi u r ng t 1,5m tr xu ng và kéo dài n mét th 80 tính t l gi i h p pháp c a ng ph chính.

- **V trí 5:** áp d ng i v i thành ph V ng Tàu và th xã Bà R a: c tính sau mét th 80 c a v trí 4 và các tr ng h p còn l i (h m chính, h m ph) không thu c v trí 1, 2, 3, 4 ã quy nh trên ây.

2. t s n xu t kinh doanh phi nông nghi p trong ô th :

Phân loại ngành nghề và cách xác định vị trí trong ô th: t s n xu t, kinh doanh phi nông nghiệp trong ô th c phân loại ngành nghề và cách xác định vị trí ngành nghề trong ô th c quy định tại điểm b khoản 1 điều 3 Quy định này.

điểm 4. Cách xác định giá trị m t s loại đất phi nông nghiệp khác tại khu vực nông thôn và trong ô th

1. Đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan và đất xây dựng công trình sản xuất; đất dành vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất tôn giáo, tín ngưỡng (bao gồm đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng, đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ...); đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất xây dựng nhà ở tầng, nhà ở biệt thự, nhà trọ, nhà trọ tập thể, cơ sở sáng tác văn hóa nghệ thuật), chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc giá trị đất tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất lân cận) của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định xác định mục đích đất.

2. Đối với đất dành vào các mục đích công nghệ theo quy định tại điểm b khoản 5 điều 6 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và các loại đất phi nông nghiệp khác (bao gồm đất cho các công trình xây dựng khác của nhân không nhằm mục đích kinh doanh và không gắn liền với đất; đất làm nhà ở, lán, trại cho người lao động; đất ô nhiễm sử dụng xây dựng nhà ở với mục đích trợ giúp, các hình thức trợ giúp không trợ cấp trên đất; đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc gia cầm theo pháp luật cho phép; đất xây dựng trạm, trại nghiên cứu thí nghiệm nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản; đất xây dựng nhà kho, nhà chứa hàng hóa, kho, cá nhân chứa nông sản, thực phẩm, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp), chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kinh doanh phi nông nghiệp liên kết hoặc giá trị đất tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất lân cận) của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định xác định mục đích đất.

3. Đối với đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp bằng 50% so với đất lân cận hoặc tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất lân cận) của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định xác định.

4. Đối với đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản thì áp dụng khung giá trị nuôi trồng thủy sản; sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng khai thác thủy sản thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp liên kết hoặc giá trị phi nông nghiệp tại vùng lân cận gần nhất (trường hợp không có đất lân cận) của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định xác định mục đích đất.

5. Đối với nhóm đất chưa sử dụng: (bao gồm đất bỏ hoang, đất đồi núi chưa sử dụng, đất trống không có rừng cây), khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất

c a các lo i t li n k ã c y ban nhân dân t nh quy nh xác nh. Khi t ch a s d ng c c p có th m quy n cho phép a vào s d ng, c n c vào khung giá t cùng lo i, cùng m c ích s d ng do y ban nhân dân t nh quy nh nh m c giá t c th .