

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**BỘ TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 36/2014/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 30 tháng 6 năm 2014

THÔNG TƯ**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 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 21/2013/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;**Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai và Vụ trưởng Vụ Pháp chế,**Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Thông tư 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.***Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này 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.

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, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Điều 3. 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:

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

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%.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp để xác định giá đất tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 4. 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:

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

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:

$$\text{Giá trị đất của bất động sản so sánh} = \frac{\text{Giá trị bất động sản so sánh}}{\text{Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất của bất động sản so sánh}}$$

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

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

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 này.

Ví dụ về việc áp dụng phương pháp chiết trừ để xác định giá đất tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. 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;