Cơ quan:UBND tỉnh Quảng Bình
Giờ ký: 24/05/2022 15:44:35

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1318 /QĐ-UBND	*Quảng Bình, ngày 23 tháng 5 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Đơn giá định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 149/2016/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 163/2016/NĐ-CP ngày 21 tháng 12 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Ngân sách nhà 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 38/2019/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 50/2017/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng máy móc, thiết bị;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;

Căn cứ Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam Ban hành quy trình thu Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động - bệnh nghề nghiệp; quản lý sổ bảo hiểm xã hội, thẻ bảo hiểm y tế; Quyết định số 505/QĐ-BHXH ngày 27 tháng 3 năm 2020 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam về sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định 595/QĐ-BHXH ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 51/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 23/2019/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2019 của UBND tỉnh Ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Căn cứ Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh bổ sung một số điều của Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 181/TTr-STNMT ngày 14 tháng 4 năm 2022; ý kiến thẩm định của Sở Tài chính tại Công văn số 53/STC-GCS ngày 10 tháng 01 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này đơn giá định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, bao gồm:

1. Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư.

(Có Phụ lục 01 kèm theo).

2. Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

(Có Phụ lục 02 kèm theo).

Điều 2. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Bộ đơn giá này được áp dụng đối với các dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, là căn cứ

để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất theo các quy trình xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 03 tháng 6 năm 2014 của 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.

2. Đối tượng áp dụng: các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã, các đơn vị sự nghiệp công lập và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến dịch vụ định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với khối lượng công việc đã thực hiện hoàn thành trước ngày bộ đơn giá này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo dự toán kinh phí định giá đất cụ thể đã được phê duyệt;

2. Đối với khối lượng công việc chưa thực hiện hoàn thành thì thực hiện điều chỉnh dự toán kinh phí theo quy định của bộ đơn giá này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3824/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Bình Ban hành đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Kho bạc nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đoàn Ngọc Lâm

PHỤ LỤC 01

Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

(Kèm theo Quyết định số 1318/QĐ-UBND ngày 23 / 5 /2022 của UBND tỉnh Quảng Bình)

I. Đối với đất ở *(Tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha)*

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)+(4)+(5)+(6)	(8)=(7)*(15%;20%)	(9)=(7)+(8)
1	**Công tác chuẩn bị**	**1.467.149**	**49.538**	**36.277**	**31.662**	**1.584.626**	**237.694**	**1.822.320**
-	Nội nghiệp	1.467.149	49.538	36.277	31.662	1.584.626	237.694	1.822.320
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường**	**11.381.519**	**317.170**	**203.144**	**329.308**	**12.231.142**	**2.166.642**	**14.397.784**
-	Nội nghiệp	5.180.219	173.530	127.076	110.908	5.591.734	838.760	6.430.494
-	Ngoại nghiệp	6.201.300	143.640	76.068	218.400	6.639.408	1.327.882	7.967.290
3	**Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất**	**8.947.651**	**299.734**	**219.496**	**191.569**	**9.658.449**	**1.448.767**	**11.107.217**
-	Nội nghiệp	8.947.651	299.734	219.496	191.569	9.658.449	1.448.767	11.107.217
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
4	**Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất**	**1.412.787**	**47.326**	**34.657**	**30.248**	**1.525.018**	**228.753**	**1.753.771**
-	Nội nghiệp	1.412.787	47.326	34.657	30.248	1.525.018	228.753	1.753.771
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
5	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất**	**348.214**	**11.992**	**8.782**	**7.664**	**376.651**	**56.498**	**433.149**
-	Nội nghiệp	348.214	11.992	8.782	7.664	376.651	56.498	433.149
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng:	**23.557.320**	**725.760**	**502.356**	**590.451**	**25.375.887**	**4.138.353**	**29.514.240**

II. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở *(Tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha)*

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)+(4)+(5)+(6)	(8)=(7)*(15%;20%)	(9)=(7)+(8)
1	**Công tác chuẩn bị**	**1.467.149**	**44.707**	**36.232**	**31.620**	**1.579.708**	**236.956**	**1.816.664**
-	Nội nghiệp	1.467.149	44.707	36.232	31.620	1.579.708	236.956	1.816.664
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường**	**12.885.998**	**314.434**	**227.163**	**375.600**	**13.803.195**	**2.456.581**	**16.259.776**
-	Nội nghiệp	5.651.148	170.794	138.416	120.800	6.081.158	912.174	6.993.332
-	Ngoại nghiệp	7.234.850	143.640	88.747	254.800	7.722.037	1.544.407	9.266.444
3	**Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất**	**10.360.438**	**313.122**	**253.763**	**221.466**	**11.148.790**	**1.672.319**	**12.821.109**
-	Nội nghiệp	10.360.438	313.122	253.763	221.466	11.148.790	1.672.319	12.821.109
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
4	**Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất**	**1.412.787**	**42.669**	**34.581**	**30.179**	**1.520.216**	**228.032**	**1.748.249**
-	Nội nghiệp	1.412.787	42.669	34.581	30.179	1.520.216	228.032	1.748.249
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
5	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất**	**348.214**	**10.827**	**8.775**	**7.658**	**375.474**	**56.321**	**431.796**
-	Nội nghiệp	348.214	10.827	8.775	7.658	375.474	56.321	431.796
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng:	**26.474.586**	**725.760**	**560.514**	**666.524**	**28.427.384**	**4.650.209**	**33.077.593**

III. Đối với đất nông nghiệp *(Tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 03 ha)*

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)+(4)+(5)+(6)	(8)=(7)*(15%;20%)	(9)=(7)+(8)
1	**Công tác chuẩn bị**	**1.467.149**	**55.534**	**36.329**	**31.709**	**1.590.721**	**238.608**	**1.829.330**
-	Nội nghiệp	1.467.149	55.534	36.329	31.709	1.590.721	238.608	1.829.330
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường**	**9.877.040**	**320.546**	**179.117**	**283.010**	**10.659.713**	**1.876.796**	**12.536.509**
-	Nội nghiệp	4.709.290	176.906	115.728	101.010	5.102.934	765.440	5.868.374
-	Ngoại nghiệp	5.167.750	143.640	63.389	182.000	5.556.779	1.111.356	6.668.135
3	**Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất**	**7.534.864**	**283.085**	**185.188**	**161.635**	**8.164.772**	**1.224.716**	**9.389.488**
-	Nội nghiệp	7.534.864	283.085	185.188	161.635	8.164.772	1.224.716	9.389.488
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
4	**Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất**	**1.412.787**	**53.089**	**34.730**	**30.313**	**1.530.919**	**229.638**	**1.760.557**
-	Nội nghiệp	1.412.787	53.089	34.730	30.313	1.530.919	229.638	1.760.557
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
5	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất**	**348.214**	**13.505**	**8.835**	**7.711**	**378.265**	**56.740**	**435.005**
-	Nội nghiệp	348.214	13.505	8.835	7.711	378.265	56.740	435.005
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng:	**20.640.054**	**725.760**	**444.199**	**514.378**	**22.324.391**	**3.626.498**	**25.950.889**

Ghi chú:

1. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01dưới đây để điều chỉnhđối với mục 2 và mục 3.

Bảng 01: Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

Khu vực / Diện tích (ha)	Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đối với đất nông nghiệp	
	Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi	Thị trấn, phường	Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,6	0,5	0,6
0,3	0,65	0,75	0,6	0,7
0,5	0,8	0,9	0,7	0,8
1	1	1,1	0,85	0,95
3	1,2	1,3	1	1,1
5	1,6	1,7	1,4	1,5
10	2	2,1	1,8	1,9
30	2,6	2,7	2,2	2,3
50	3,2	3,3	2,8	2,9
100	4	4,1	3,4	3,5
300	4,8	4,9	4	4,1
≥ 500	5,8	5,9	4,8	4,9

Trường hợp diện tích thửa đất hoặc khu đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

Trong đó:

- K_i: Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính(tính theo ha)
- S_i : Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính(tính theo ha)
- S_a :Diện tích cận dưới
- S_b : Diện tích cận trên
- K_a :Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới
- K_b : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

2. Thửa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, thị trấn trở lên thì tính theo xã, phường, thị trấn có diện tích thửa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất lớn nhất.

3. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ…) thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3:

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính mức riêng theo diện tích của từng mục đích sử dụng;

- Trường hợp không tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính chung và áp dụng mức của mục đích sử dụng có diện tích lớn nhất. Đối với thửa đất hoặc khu đất có 02 mục đích sử dụng thì nhân với hệ số K=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lạinhân với hệ số K = 1,3.

4. Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3.

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm 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 thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất. Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số K=1,3; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

- Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại nhân với hệ số K=1,3

5. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số K=1,5 đối với mục 2 và mục 3.

6. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân đối với thửa đất có diện tích nhỏ dưới 0,1 ha thì nhân với hệ số K=0,5 đối với mục 2 và mục 3.

PHỤ LỤC 02

Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

(Kèm theo Quyết định số 1318 /QĐ-UBND ngày 23 / 5 /2022 của UBND tỉnh Quảng Bình)

I. Đối với đất ở *(Tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 01ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất)*

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)+(4)+(5)+(6)	(8)=(7)*(15%;20%)	(9)=(7)+(8)
1	**Công tác chuẩn bị**	**2.536.404**	**60.191**	**46.553**	**44.858**	**2.688.007**	**403.201**	**3.091.208**
-	Nội nghiệp	2.536.404	60.191	46.553	44.858	2.688.007	403.201	3.091.208
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin**	**9.968.732**	**251.332**	**159.360**	**135.459**	**10.514.883**	**1.901.043**	**12.415.926**
-	Nội nghiệp	3.767.432	107.692	83.292	80.259	4.038.675	605.801	4.644.476
-	Ngoại nghiệp	6.201.300	143.640	76.068	55.200	6.476.208	1.295.242	7.771.450
3	**Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**3.296.503**	**94.245**	**72.891**	**70.238**	**3.533.877**	**530.082**	**4.063.959**
-	Nội nghiệp	3.296.503	94.245	72.891	70.238	3.533.877	530.082	4.063.959
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
4	**Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**5.651.148**	**161.597**	**124.982**	**120.432**	**6.058.159**	**908.724**	**6.966.883**
-	Nội nghiệp	5.651.148	161.597	124.982	120.432	6.058.159	908.724	6.966.883
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-

TT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
5	**Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**3.767.432**	**107.692**	**83.292**	**80.259**	**4.038.675**	**605.801**	**4.644.476**
-	Nội nghiệp	3.767.432	107.692	83.292	80.259	4.038.675	605.801	4.644.476
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
6	**Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất**	**1.412.787**	**40.399**	**31.246**	**30.108**	**1.514.540**	**227.181**	**1.741.721**
-	Nội nghiệp	1.412.787	40.399	31.246	30.108	1.514.540	227.181	1.741.721
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
7	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất**	**348.214**	**10.304**	**7.969**	**7.679**	**374.165**	**56.125**	**430.290**
-	Nội nghiệp	348.214	10.304	7.969	7.679	374.165	56.125	430.290
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng:	**26.981.220**	**725.760**	**526.293**	**489.034**	**28.722.307**	**4.632.156**	**33.354.463**

II. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở *(Tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 01ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất)*

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)+(4)+(5)+(6)	(8)=(7)*(15%;20%)	(9)=(7)+(8)
1	**Công tác chuẩn bị**	**2.536.404**	**50.819**	**46.451**	**44.759**	**2.678.433**	**401.765**	**3.080.198**
-	Nội nghiệp	2.536.404	50.819	46.451	44.759	2.678.433	401.765	3.080.198
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin**	**11.989.986**	**245.918**	**188.570**	**159.082**	**12.583.557**	**2.290.501**	**14.874.058**
-	Nội nghiệp	4.238.361	102.278	93.487	90.082	4.524.209	678.631	5.202.840
-	Ngoại nghiệp	7.751.625	143.640	95.083	69.000	8.059.348	1.611.870	9.671.218
3	**Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**4.238.361**	**102.278**	**93.487**	**90.082**	**4.524.209**	**678.631**	**5.202.840**
-	Nội nghiệp	4.238.361	102.278	93.487	90.082	4.524.209	678.631	5.202.840
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
4	**Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**7.063.935**	**170.445**	**155.794**	**150.120**	**7.540.294**	**1.131.044**	**8.671.338**
-	Nội nghiệp	7.063.935	170.445	155.794	150.120	7.540.294	1.131.044	8.671.338
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
5	**Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**4.709.290**	**113.630**	**103.863**	**100.080**	**5.026.863**	**754.029**	**5.780.892**
-	Nội nghiệp	4.709.290	113.630	103.863	100.080	5.026.863	754.029	5.780.892
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
6	**Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất**	**1.412.787**	**34.112**	**31.180**	**30.044**	**1.508.124**	**226.219**	**1.734.342**
-	Nội nghiệp	1.412.787	34.112	31.180	30.044	1.508.124	226.219	1.734.342
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
7	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất**	**348.214**	**8.557**	**7.822**	**7.537**	**372.130**	**55.819**	**427.949**
-	Nội nghiệp	348.214	8.557	7.822	7.537	372.130	55.819	427.949
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng:	**32.298.977**	**725.760**	**627.168**	**581.704**	**34.233.609**	**5.538.009**	**39.771.617**

III. Đối với đất nông nghiệp *(Tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 01 ha, tại địa bàn 01 xã; có 03 vị trí đất)*

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)+(4)+(5)+(6)	(8)=(7)*(15%;20%)	(9)=(7)+(8)
1	**Công tác chuẩn bị**	**2.536.404**	**73.871**	**46.745**	**45.042**	**2.702.063**	**405.309**	**3.107.372**
-	Nội nghiệp	2.536.404	73.871	46.745	45.042	2.702.063	405.309	3.107.372
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
2	**Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin**	**8.464.253**	**259.307**	**136.583**	**116.527**	**8.976.670**	**1.617.540**	**10.594.210**
-	Nội nghiệp	3.296.503	115.667	73.194	70.527	3.555.891	533.384	4.089.275
-	Ngoại nghiệp	5.167.750	143.640	63.389	46.000	5.420.779	1.084.156	6.504.935
3	**Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**2.354.645**	**82.603**	**52.271**	**50.367**	**2.539.885**	**380.983**	**2.920.868**
-	Nội nghiệp	2.354.645	82.603	52.271	50.367	2.539.885	380.983	2.920.868
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
4	**Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**4.238.361**	**148.673**	**94.080**	**90.653**	**4.571.767**	**685.765**	**5.257.532**
-	Nội nghiệp	4.238.361	148.673	94.080	90.653	4.571.767	685.765	5.257.532
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
5	**Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá**	**2.825.574**	**99.135**	**62.732**	**60.447**	**3.047.888**	**457.183**	**3.505.072**
-	Nội nghiệp	2.825.574	99.135	62.732	60.447	3.047.888	457.183	3.505.072
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
6	**Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất**	**1.412.787**	**49.538**	**31.348**	**30.206**	**1.523.879**	**228.582**	**1.752.461**

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (Nội nghiệp: 15%; ngoại nghiệp: 20%)	Đơn giá
-	Nội nghiệp	1.412.787	49.538	31.348	30.206	1.523.879	228.582	1.752.461
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
7	**In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất**	**348.214**	**12.632**	**7.993**	**7.702**	**376.542**	**56.481**	**433.023**
-	Nội nghiệp	348.214	12.632	7.993	7.702	376.542	56.481	433.023
-	Ngoại nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng:	**22.180.238**	**725.760**	**431.752**	**400.944**	**23.738.694**	**3.831.843**	**27.570.537**

Ghi chú:

1. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 02 dưới đây để điều chỉnh đối với mục 2, 3, 4 và 5.

Bảng 02: Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

Diện tích (ha) \ Khu vực	Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,6
0,3	0,65	0,75
0,5	0,8	0,9
1	1	1,1
3	1,2	1,3
5	1,4	1,5
10	1,6	1,7
30	1,8	1,9
50	2	2,1
100	2,2	2,3
300	2,4	2,5
500	2,6	2,7
1.000	2,8	2,9
3.000	3	3,1
≥ 5.000	3,2	3,3

Trường hợp diện tích thửa đất hoặc khu đất cụ thể không có trong Bảng 02 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

Trong đó:

- K_i : Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính(tính theo ha)
- S_i : Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính(tính theo ha)
- S_a : Diện tích cận dưới
- S_b : Diện tích cận trên
- K_a : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới
- K_b : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

2. Khi số vị trí đất trong khu vực định giá đất có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 2, 3 và 4;

3. Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5, các mục còn lại nhân với hệ số K = 1,3

4. Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện…) thì điều chỉnh đối với mục 2:

- Đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường, thị trấn thì nhân với hệ số K =1,3;

- Đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường, thị trấn thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường, thị trấn tăng thêm./.