

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Số: 74 /2024/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 12 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật**  
**Định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm, dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên;

Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21 tháng 6 năm 2021 Chính phủ quy định về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;

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

Thực hiện Công văn số 6647/BTNMT-QHPTTND ngày 20/9/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý đất đai tại địa phương;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 953/TTr-STNMT ngày 25 tháng 12 năm 2024 và thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 774/BC-STP ngày 19 tháng 12 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Định mức kinh tế - kỹ thuật Định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2024.

**Điều 3.** Các dự án, công trình về định giá đất đã triển khai thực hiện trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện như sau:

1. Đối với khối lượng công việc đã thực hiện trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo dự án, công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với khối lượng công việc chưa thực hiện thì điều chỉnh bổ sung và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Quyết định này.

**Điều 4.** Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình áp dụng định mức kinh tế - kỹ thuật này, nếu có vướng mắc hoặc phát hiện bất hợp lý, đề nghị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, điều chỉnh kịp thời./.

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

**Lê Quang Tiến**

**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT**  
**ĐỊNH GIÁ ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THÁI NGUYÊN**  
(Kèm theo Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

**Phần I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định định mức lao động, vật tư, thiết bị sử dụng trong thực hiện định giá đất do Ủy ban nhân dân các cấp thuộc tỉnh Thái Nguyên thực hiện.

**2. Đối tượng áp dụng**

Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường các cấp; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là công chức địa chính cấp xã) và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thực hiện định giá đất.

**3. Cơ sở xây dựng định mức**

a) Nghị định số 106/2020/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Chính phủ về vị trí việc làm và số lượng người làm việc trong đơn vị sự nghiệp công lập;

b) Nghị định số 145/2020/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật Lao động về điều kiện lao động và quan hệ lao động;

c) Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về định giá đất;

d) Thông tư liên tịch số 52/2015/TTLT-BTNMT-BNV ngày 08 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành địa chính;

đ) Thông tư số 12/2022/TT-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định về tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức ngành tài nguyên và môi trường;

e) Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 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.

4. Định mức này được sử dụng để tính đơn giá sản phẩm định giá đất; làm căn cứ giao dự toán và quyết toán giá trị sản phẩm định giá đất tỉnh Thái Nguyên; huyện, thành phố trực thuộc tỉnh Thái Nguyên (gọi chung là huyện); xã, phường, thị trấn (gọi chung là xã).

Các công việc xây dựng dự án, nhiệm vụ, hội nghị triển khai tập huấn, công tác chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, nghiệm thu, thông tin tuyên truyền về định giá đất của các cấp thực hiện theo đúng các quy định hiện hành.

5. Định mức kinh tế - kỹ thuật “Định giá đất” gồm các định mức thành phần sau:

5.1. Định mức lao động là chi phí lao động trực tiếp để sản xuất ra một sản phẩm (thực hiện một bước công việc). Nội dung của định mức lao động bao gồm:

a) Nội dung công việc: quy định các thao tác cơ bản, chủ yếu để thực hiện bước công việc.

b) Định biên: xác định cấp bậc lao động kỹ thuật để thực hiện từng nội dung công việc theo quy định tại Thông tư số 52/2015/TTLT-BTNMT-BNV ngày 08 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Nội vụ ban hành Thông tư liên tịch quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành địa chính và Thông tư số 12/2022/TT-BTNMT ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số quy định về tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức ngành tài nguyên và môi trường được quy định chung về các ngạch tương đương là kỹ sư (KS) và kỹ thuật viên (KTV);

c) Định mức: quy định thời gian lao động trực tiếp sản xuất một đơn vị sản phẩm (thực hiện bước công việc); đơn vị tính là ngày công cá nhân hoặc ngày công nhóm/đơn vị sản phẩm; ngày công (ca) tính bằng 08 giờ làm việc.

Các mức ngoại nghiệp thể hiện dưới dạng phân số, trong đó:

- Tử số là mức lao động kỹ thuật (tính theo công nhóm, công cá nhân);
- Mẫu số là mức lao động phổ thông, tính theo công cá nhân.

Lao động phổ thông là cán bộ các thôn, bản, ấp, tổ dân phố, những người am hiểu tình hình đất đai ở địa bàn được thuê mượn để thực hiện các công việc giản đơn trong công tác định giá đất.

Mức lao động kỹ thuật ngừng nghỉ việc do thời tiết của lao động kỹ thuật ngoại nghiệp được tính thêm 0,25 mức ngoại nghiệp quy định tại các bảng mức.

5.2. Định mức vật tư và thiết bị

a) Định mức vật tư và thiết bị bao gồm định mức sử dụng vật liệu, định mức sử dụng dụng cụ và định mức sử dụng thiết bị (máy móc).

Định mức sử dụng vật liệu là số lượng các vật liệu cần thiết sử dụng để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một công việc).

Định mức sử dụng dụng cụ là số ca mà người lao động trực tiếp sử dụng các dụng cụ cần thiết để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một bước công việc). Định mức sử dụng thiết bị là số ca mà người lao động trực tiếp sử dụng các thiết bị cần thiết để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm (thực hiện một bước công việc).

b) Thời hạn sử dụng dụng cụ, thiết bị thực hiện theo quy định tại Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Bộ Tài và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Điện năng tiêu thụ của các dụng cụ, thiết bị dùng điện được tính trên cơ sở công suất của dụng cụ, thiết bị, 08 giờ làm việc trong 1 ngày công (ca) và định mức sử dụng dụng cụ, thiết bị.

Mức điện năng trong các bảng định mức đã được tính theo công thức sau:

Mức điện = (Công suất thiết bị/giờ x 08 giờ x số ca sử dụng thiết bị) + 5% hao hụt.

d) Mức dụng cụ nhỏ, giá trị thấp chưa được quy định trong các bảng định mức dụng cụ tại phần III của định mức này được tính bằng 5% mức dụng cụ trong bảng định mức dụng cụ tương ứng.

đ) Mức vật liệu có giá trị thấp chưa được quy định trong các bảng định mức dụng cụ tại phần III của định mức này và hao hụt vật liệu được tính bằng 8% mức vật liệu trong bảng định mức vật liệu tương ứng.

#### 6. Các bảng hệ số

a) Định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư.

**Bảng 01. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực**  
(Áp dụng đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)

<b>Khu vực</b> <b>Diện tích (ha)</b>	Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,60	1,70
10	2,00	2,10
30	2,60	2,70
50	3,20	3,30
100	4,00	4,10
300	4,80	4,90
≥ 500	5,80	5,90

**Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực**  
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

<b>Diện tích (ha)</b> \ <b>Khu vực</b>	Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,60	0,70
0,5	0,70	0,80
1	0,85	0,95
3	1,00	1,10
5	1,40	1,50
10	1,80	1,90
30	2,20	2,30
50	2,80	2,90
100	3,40	3,50
300	4,00	4,10
≥ 500	4,80	4,90

b) Định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

**Bảng 03. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực**

<b>Diện tích (ha)</b> \ <b>Khu vực</b>	Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,40	1,50
10	1,60	1,70
30	1,80	1,90
50	2,00	2,10
100	2,20	2,30
300	2,40	2,50
500	2,60	2,70
1.000	2,80	2,90
3.000	3,00	3,10
≥ 5.000	3,20	3,30

**Ghi chú:**

1. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các Bảng 01, 02 và 03 được tính theo phương pháp nội suy.

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.

## 7. Từ ngữ viết tắt

<b>Nội dung viết tắt</b>	<b>Viết tắt</b>
Định mức kinh tế - kỹ thuật	Định mức KTKT
Đơn vị tính sản phẩm	ĐVT
Kỹ sư	KS
Kỹ thuật viên	KTV
Ủy ban nhân dân	UBND

**Phần II**  
**ĐỊNH MỨC LAO ĐỘNG**  
**CHƯƠNG I**  
**XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

**I. XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

**1. Nội dung công việc**

**1.1. Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất.**

1.1.1. Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn.

1.1.2. Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

a) Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

b) Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

1.2. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin: Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn:

1.2.1. Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn theo Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

1.2.2. Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá

tài sản; sản giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

1.2.3. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất.

1.2.4. Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định tại khoản này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

1.3. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn, phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

1.3.1. Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 71/2024/NĐ-CP thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

1.3.2. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá tổng quan về xã, phường, thị trấn;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại xã, phường, thị trấn.

1.3.3. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn. Hồ sơ gồm có:

a) Phiếu thu thập thông tin về xã, phường, thị trấn;

b) Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;

c) Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn;

d) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn.

**1.4. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin, thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn tại cấp huyện**

1.4.1. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 05 đến Mẫu số 08 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp huyện;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành tại cấp huyện;

c) Đề xuất mức giá của các vị trí đất trên địa bàn cấp huyện.

1.4.2. Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện. Hồ sơ gồm có:

a) Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp huyện;

b) Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường tại cấp huyện.

**1.5. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành**

1.5. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục I ban hành kèm theo

1.5.1. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

1.5.2. Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

1.5.3. Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

**1.6. Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất**

1.6.1. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 15 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

1.6.2. Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm các nội dung chủ yếu sau:

a) Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn cấp tỉnh;

b) Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

c) Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất điều tra;

d) Việc quy định khu vực, vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

đ) Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

1.7. Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất

1.8. In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất

## 2. Định mức

Bảng 4

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/đơn vị tính)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất				
1.1	Xác định loại đất cần định giá	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	2,45	0
1.1	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	2,45	0
1.3	Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	8,18	0
1.4	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	Bộ/tỉnh	1KTV4	4,09	0
2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin			0	0
2.1	Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn	Điểm/tỉnh	1KS3	152,57	0

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/đơn vị tính)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
2.2	Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo mẫu phiếu điều tra	Điểm/tỉnh	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	0	1271,43
2.3	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất	Điểm/tỉnh	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	0	1271,43
3	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn				
3.1	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	Điểm/tỉnh	1KS3	152,57	0
3.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	Điểm/tỉnh	1KS3	76,29	0
3.3	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn	Điểm/tỉnh	1KS3	76,29	0
3.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn	Điểm/tỉnh	1KS3	228,86	0
3.5	Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn	Điểm/tỉnh	1KS3	45,772	0
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin				

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/đơn vị tính)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	giá đất thị trường tại cấp huyện				
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	45	
4.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	27	
4.3	Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,4	
5	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh				
5.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	16,36	
5.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,18	
6	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất				
6.1	Xây dựng dự thảo bảng giá đất				
6.1.1	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,09	
6.1.2	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,09	

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/đơn vị tính)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,09	
6.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,09	
6.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,09	
6.1.6	Bảng giá đất ở tại đô thị	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	27	
6.1.7	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,18	
6.1.8	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,18	
6.1.9	Giá đất thương mại, dịch vụ	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	13,5	
6.1.10	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,18	
6.1.11	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai chưa được quy định trên đây	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,18	
6.2	Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	16,36	
7	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,18	
8	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	Bộ/tỉnh	1KTV4	4,09	

**Ghi chú:**

Định mức tại Bảng 04 tính cho tỉnh Thái Nguyên với 9 đơn vị hành chính cấp huyện, 178 đơn vị hành chính cấp xã; 178 điểm điều tra, 8.750 phiếu điều tra (mỗi điểm điều tra 50 phiếu điều tra). Khi tính mức cho tỉnh cụ thể thì thực hiện như sau:

1. Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 9 đơn vị hành chính cấp huyện) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của Bảng 04.

2. Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 178 điểm điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của Bảng 04.

3. Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 8.750 phiếu điều tra – 50 phiếu điều tra/điểm điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Bảng 04.

4. Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 6.1 của Bảng 04, bảng giá đất có loại đất nào thì được tính mức đối với loại đất đó, trường hợp xây dựng bảng giá đất đối với loại đất chưa quy định tại mục 6.1 của Bảng 04 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.

5. Khi điều tra, khảo sát, thu thập thông tin theo nội dung tại mục 2.3 thì không áp dụng định mức tại mục 2.2 và ngược lại.

## II. ĐIỀU CHỈNH, BỔ SUNG BẢNG GIÁ ĐẤT

### 1. Nội dung công việc

a) Điều chỉnh, sửa đổi giá đất của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; giá đất của từng thửa đất có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

b) Bổ sung giá đất chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; của từng thửa đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;

c) Giữ nguyên giá đất trong bảng giá đất đã xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung hiện hành của từng loại đất tại từng khu vực, vị trí không có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; giá đất của từng thửa đất không có biến động trên thị trường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn.

### 2. Định mức

Bảng 5

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/ĐVT)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>				
1.1	Xác định loại đất, vị trí đất, khu vực có biến động giá đất thị trường	Bộ/huyện	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	1,5	
1.2	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	Bộ/huyện	1KTV4	1	

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/ĐVT)	
				Nội nghề	Ngoại nghề
<b>2</b>	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra.</b>				
2.1	Điều tra thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất	Nhóm đất/huyện	1KS3	11	
2.2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	Nhóm đất/huyện	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)		91,67
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	Nhóm đất/huyện	1KS3	11	
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	Nhóm đất/huyện	1KS3	5,5	
2.5	Thống kê giá đất thị trường	Nhóm đất/huyện	1KS3	5,5	
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	Nhóm đất/huyện	1KS3	16,5	
<b>3</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện</b>			0	
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Bộ/huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Bộ/huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3	
<b>4</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành</b>				

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/ĐVT)	
				Nội nghề	Ngoại nghề
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,5	
4.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	1,5	
<b>5</b>	<b>Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh</b>				
5.1	Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh				
5.1.1	<i>Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp</i>	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	1	
5.1.2	<i>Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp</i>	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,5	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
<b>6</b>	<b>Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh</b>	Bộ/tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,5	
<b>7</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh</b>	Bộ/tỉnh	1KTV4	1,5	

**Ghi chú:**

Định mức tại Bảng 05 tính điều chỉnh bảng giá đất đối với 01 đơn vị hành chính cấp huyện, 10 điểm điều tra, 500 phiếu điều tra (50 phiếu /điểm), 02 loại đất (01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp). Khi tính mức cụ thể thì thực hiện như sau:

1. Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 01 đơn vị hành chính cấp huyện) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của Bảng 05.

2. Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 500 phiếu điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của Bảng 05.

3. Khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.1. của Bảng 05; khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 01 loại đất) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.2. của Bảng 05.

4. Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất.

5. Trường hợp bổ sung bảng giá đất tính theo tỷ lệ tương ứng hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất.

**CHƯƠNG II**

## ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

### I. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

#### 1. Nội dung công việc

##### 1.1. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin

a) Các thông tin cần thu thập gồm thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất.

Việc thu thập, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP;

b) Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và cung cấp thông tin về kết quả điều tra, thu thập thông tin đầu vào cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để cập nhật cơ sở dữ liệu về giá đất.

##### 1.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

#### 2. Định mức

Bảng 6

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/ĐVT)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>								
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	Khu đất	1KS3	1,00		1,00		1,00	



STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/ĐVT)						
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
	<b>và xây dựng phương án giá đất</b>									
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Khu đất (thửa đất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00		8,00		4,00		
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất	Khu đất (thửa đất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		4,00		2,00		
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	Khu đất (thửa đất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00		
3.4	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Khu đất (thửa đất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		5,00		5,00		
<b>4</b>	<b>Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất</b>									
4.1	Báo cáo tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa phương án giá đất	Khu đất (thửa đất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		2,00		2,00		
4.2	Hoàn thiện phương án giá đất	Khu đất (thửa đất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00		
<b>5</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất</b>	Khu đất (thửa đất)	1KTV4	2,00		2,00		2,00		

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng 6 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 đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, diện tích 3 ha đối với đất nông nghiệp. 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 01, Bảng 02 để điều chỉnh đối với mục 2 và mục 3 của Bảng 6.

2. 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 của Bảng 6.

- 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 lại của Bảng 6 nhân với hệ số  $K = 1,3$ .

3. 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 của Bảng 6.

- 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 của Bảng 6 nhân với hệ số  $K=1,3$

4. 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 của Bảng 6.

5. 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 của Bảng 6.

## II. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

### 1. Nội dung công việc

#### 1.1. Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin

a) Các thông tin cần thu thập gồm thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất.

Việc thu thập, tổng hợp thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP;

b) Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và cung cấp thông tin



STT	Nội dung công việc	ĐVT	Định biên	Định mức (công nhóm/ĐVT)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3.1	Thông kê giá đất thị trường của từng vị trí đất	Vị trí	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		4,00		2,00	
3.2	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất	Vị trí	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
<b>4</b>	<b>Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá</b>	Vị trí							
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất	Vị trí	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	8,00		10,00		6,00	
4.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất	Vị trí	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
<b>5</b>	<b>Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất</b>	Khu vực							
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
<b>6</b>	<b>Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất</b>	Khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00	
<b>7</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất</b>	Khu vực	1KTV4	2,00		2,00		2,00	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng 7 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

a) 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 của Bảng 7;

b) Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Bảng 7: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 để điều chỉnh.

2. 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 của Bảng 19, các mục còn lại của Bảng 7 nhân với hệ số  $K-1,3$

3. 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 của Bảng 19: 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.

**Phần II**  
**ĐỊNH MỨC VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ**  
**CHƯƠNG I. XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

**I. XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT**

**1. Dụng cụ**

Bảng 8

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/DVT của bảng 4)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	852,87	0
2	Ghế văn phòng	Cái	96	852,87	0
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	213,22	0
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	21,32	0
5	Bàn dập ghim	Cái	24	53,3	0
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	0	1636,36
7	Giày bảo hộ	Đôi	6	0	1636,36
8	Tất	Đôi	6	0	1636,36
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	0	1636,36
10	Mũ cứng	Cái	12	0	1636,36
11	USB (4 GB)	Cái	12	852,87	0
12	Lưu điện	Cái	60	341,15	0
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	319,83	0
14	Quần áo mưa	Bộ	6	0	490,91
15	Bình đựng nước uống	Cái	6	0	1636,36
16	Ba lô	Cái	24	0	1636,36
17	Thước nhựa 4 0 cm	Cái	24	426,44	0
18	Gọt bút chì	Cái	9	42,64	81,82
19	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	852,87	0
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	426,44	0
21	Máy tính Casio	Cái	36	533,05	0
22	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	31,98	0
23	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	153,52	0
24	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	133,27	0
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	213,22	0
26	Điện năng	kW		606,71	0

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo có cấu tại bảng 9

Bảng 9

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất	2,58	
2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin	33,84	100
3	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn	16,92	
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	13,92	
5	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh	4,75	
6	Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	26,1	
6.1	Xây dựng dự thảo bảng giá đất	19,78	
6.1.1	<i>Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác</i>	0,82	
6.1.2	<i>Bảng giá đất trồng cây lâu năm</i>	0,82	
6.1.3	<i>Bảng giá đất rừng sản xuất</i>	0,82	
6.1.4	<i>Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản</i>	0,82	
6.1.5	<i>Bảng giá đất ở tại nông thôn</i>	0,82	
6.1.6	<i>Bảng giá đất ở tại đô thị</i>	5,39	
6.1.7	<i>Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp</i>	1,63	
6.1.8	<i>Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp</i>	1,63	
6.1.9	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ</i>	2,7	
6.1.10	<i>Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản</i>	2,7	
6.1.11	<i>Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai chưa được quy định trên đây</i>	1,63	

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6.2	Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí	3,16	
7	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất	1,58	
8	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	0,31	

## 2. Thiết bị

Bảng 10

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	69,3	0
2	Máy vi tính	Cái	0,4	159,91	0
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	79,96	0
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	31,98	0
5	Máy tính xách tay	Cái	0,5	31,98	163,64
6	Máy phô tô	Cái	1,5	53,3	0
7	Máy ảnh	Cái		0	102,27
8	Điện năng	kW		456,15	0

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng 9.

## 3. Vật liệu

Bảng 11

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Định mức (tính cho tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	20,45	0
2	Băng dính to	Cuộn	32,73	0
3	Bút dạ màu	Bộ	9,82	9
4	Bút chì	Chiếc	30,27	27
5	Bút xóa	Chiếc	32,73	0
6	Bút nhớ dòng	Chiếc	31,91	0
7	Tẩy chì	Chiếc	24,55	12,27
8	Mực in A3 Laser	Hộp	2,54	0
9	Mực phô tô	Hộp	6,55	0
10	Hồ dán khô	Hộp	9,82	0
11	Bút bi	Chiếc	31,09	27
12	Sổ ghi chép	Cuộn	12,27	18

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Định mức (tính cho tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
13	Cặp 3 dây	Chiếc	13,91	18
14	Giấy A4	Gram	32,73	8,18
15	Giấy A3	Gram	8,18	0
16	Ghim dập	Hộp	24,55	0
17	Ghim vòng	Hộp	20,45	0
18	Túi Ny lông đựng tài liệu	Chiếc	0	18

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng 09.

## II. ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

### 1. Dụng cụ

Bảng 12

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	81,2	0
2	Ghế văn phòng	Cái	96	81,2	0
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	20,3	0
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	2,03	0
5	Bàn dập ghim	Cái	24	5,08	0
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	0	133,34
7	Giày bảo hộ	Đôi	6	0	133,34
8	Tất	Đôi	6	0	133,34
9	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	0	133,34
10	Mũ cứng	Cái	12	0	133,34
11	USB (4 GB)	Cái	12	81,2	0
12	Lưu điện	Cái	60	32,48	0
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	30,45	0
14	Quần áo mưa	Bộ	6	0	40
15	Bình đựng nước uống	Cái	6	0	133,34
16	Ba lô	Cái	24	0	133,34
17	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	40,6	0
18	Gọt bút chì	Cái	9	4,06	6,67
19	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	81,2	0
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	40,6	0
21	Máy tính Casio	Cái	36	50,75	0
22	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	3,05	0
23	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	1,53	0
24	Máy hút âm 2 kW	Cái	60	12,69	0
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	10,15	0
26	Điện năng	kW		36,08	0

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo bảng 13

Bảng 13

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	3,52	
2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất thị trường; yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại điểm điều tra	43,48	100,00
2.1	Điều tra thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất	9,66	
2.2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra		100,00
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	9,66	
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	4,83	
2.5	Thống kê giá đất thị trường	4,83	
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	14,50	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	16,26	
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh và đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	8,13	
5	Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh	22,36	
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	9,65	
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	3,3	
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	6,35	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	12,71	
6	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất điều chỉnh	5,08	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất điều chỉnh	1,17	
	Tổng	100,00	100,00

## 2. Thiết bị

Bảng 14

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	6,6	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	15,23	

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/tỉnh)	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	7,62	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	3,05	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,5	20,12	33,34
6	Máy phô tô	Cái	1,5	33,53	
7	Máy ảnh	Cái		0	41,67
8	Điện năng	kW		86,64	

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng 13.

### 3. Vật liệu

Bảng 15

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Định mức (tính cho tỉnh)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1	0
2	Băng dính to	Cuộn	2	0
3	Bút dạ màu	Bộ	0,5	0,5
4	Bút chì	Chiếc	1,5	1,5
5	Bút xóa	Chiếc	2	0
6	Bút nhớ dòng	Chiếc	2	0
7	Tẩy chì	Chiếc	1,5	1
8	Mực in A3 Laser	Hộp	0,15	0
9	Mực phô tô	Hộp	0,5	0
10	Hồ dán khô	Hộp	1	0
11	Bút bi	Chiếc	4	3
12	Sổ ghi chép	Cuộn	1	1
13	Cặp 3 dây	Chiếc	1	1
14	Giấy A4	Gram	2	0,5
15	Giấy A3	Gram	0,5	0
16	Ghim dập	Hộp	1,5	0
17	Ghim vòng	Hộp	1,5	0
18	Túi Ny lông đựng tài liệu	Chiếc	0	1,5

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc xây dựng bảng giá đất được xác định theo Bảng 13.

## Chương II ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

**I. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ**

**1. Dụng cụ**

Bảng 16

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	60,00		66,40		53,60	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	60,00		66,40		53,60	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	15,00		16,60		13,40	
4	Bàn đập ghim	Cái	24	30,00		33,20		26,80	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	3,75		4,15		3,35	
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
7	Tất	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		19,20		22,40		16,00
9	Mũ cứng	Cái	12		19,20		22,40		16,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		19,20		22,40		16,00
11	Lưu điện	Cái	60	60,00		66,40		53,60	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	22,50		24,90		20,10	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		5,76		6,72		4,80
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		19,20		22,40		16,00
15	Ba lô	Cái	24		19,20		22,40		16,00
16	Thước nhựa 40cm	Cái	24	30,00	9,60	33,20	11,20	26,80	8,00
17	Gọt bút chì	Cái	9	3,00	1,92	3,32	2,24	2,68	1,60
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	60,00		66,40		53,60	
19	Máy tính Casio	Cái	36	37,50	4,80	41,50	5,60	33,50	4,00
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,25		2,49		2,01	
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	30,00		33,20		26,80	
22	Điện năng	kW		7,56		8,37		6,75	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng 16 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư.

2. Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc định giá cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư được xác định theo bảng 17.

Bảng 17

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)
-----	--------------------	------------

		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	8,51		7,68		9,54	
2	Điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	29,81	100,00	29,34	100,00	30,39	100,00
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	51,49		53,79		48,63	
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	8,13		7,33		9,12	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2,06		1,86		2,32	
	Tổng	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

## 2. Thiết bị

Bảng 18

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/thửa đất hoặc khu đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	4,88		5,40		4,36	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	11,25		12,45		10,05	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	5,63		6,23		5,03	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	2,25		2,49		2,01	
5	Máy tính xách tay	Cái		2,25	4,80	2,49	5,60	2,01	4,00
6	Máy phô tô	Cái	1,5	3,75		4,15		3,35	
7	Máy ảnh	Cái			6,00		7,00		5,00
8	Máy quay phim	Cái			6,00		7,00		5,00
9	Điện năng	kW		32,09		35,51		28,67	

### Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 18 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phân định mức lao động định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư.

2. Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư được xác định theo Bảng 17.

## 3. Vật liệu

Bảng 19

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Định mức (tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1,00	
2	Băng dính to	Cuộn	1,00	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
4	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00
5	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00
6	Mực in A3 laser	Hộp	0,09	
7	Mực phôi tô	Hộp	0,12	
8	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00
9	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00
10	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00
11	Giấy A4	Gram	0,50	0,50
12	Giấy A3	Gram	0,30	
13	Ghim dập	Hộp	0,50	
14	Ghim vòng	Hộp	0,50	
15	Túi Nylông đựng tài liệu	Chiếc		1,00

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng vật liệu theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư được xác định theo Bảng 17.

## II. ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

### 1. Dụng cụ

Bảng 20

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	70,40		83,20		57,60	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	70,40		83,20		57,60	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	17,60		20,80		14,40	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	35,20		41,60		28,80	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	4,40		5,20		3,60	
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		19,20		24,00		16,00

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
7	Tất	Đôi	6		19,20		24,00		16,00
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		19,20		24,00		16,00
9	Mũ cứng	Cái	12		19,20		24,00		16,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		19,20		24,00		16,00
11	Lưu điện	Cái	60	70,40		83,20		57,60	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	26,40		31,20		21,60	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		5,76		7,20		4,80
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		19,20		24,00		16,00
15	Ba lô	Cái	24		19,20		24,00		16,00
16	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	35,20	9,60	41,60	12,00	28,80	8,00
17	Gọt bút chì	Cái	9	3,52	1,92	4,16	2,40	2,88	1,60
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	70,40		83,20		57,60	
19	Máy tính Casio	Cái	36	44,00	4,80	52,00	6,00	36,00	4,00
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,64		3,12		2,16	
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	8,80		10,40		7,20	
22	Điện năng	kW		6,10		7,21		4,99	

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng 20 tính cho khu vực định giá đất trung bình, khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng 21.

Bảng 21

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)					
		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị	10,34		8,73		12,69	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	18,50	100,00	17,57	100,00	19,87	100,00
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	16,19		17,57		14,19	

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)					
		Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	27,76		29,28		25,54	
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	18,50		19,52		17,03	
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh	6,94		5,86		8,51	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1,77		1,47		2,17	
	Tổng	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

**2. Thiết bị**

Bảng 22

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (ca/khu vực định giá đất trung bình)					
				Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	5,72		6,76		4,68	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	13,20		15,60		10,80	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	6,60		7,80		5,40	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	2,64		3,12		2,16	
5	Máy tính xách tay	Cái		2,64	1,92	3,12	2,40	2,16	1,60
6	Máy phô tô	Cái	1,5	4,40		5,20		3,60	
7	Máy ảnh	Cái			1,20		1,50		1,00
8	Máy quay phim	Cái			1,20		1,50		1,00
9	Điện năng	kW		36,27		42,86		29,67	

**Ghi chú:**

(1) Định mức tại Bảng 22 tính cho khu vực định giá đất trung bình, khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

(2) Cơ cấu sử dụng thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng 21.

## 3. Vật liệu

Bảng 23

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho khu vực định giá đất trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1,00	
2	Băng dính to	Cuộn	1,00	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
4	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00
5	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00
6	Mực in A3 Laser	Hộp	0,09	
7	Mực photocopy	Hộp	0,12	
8	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00
9	Sổ ghi chép	Cuộn	1,00	1,00
10	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00
11	Giấy A4	Gram	0,50	0,50
12	Giấy A3	Gram	0,30	
13	Ghim dập	Hộp	0,50	
14	Ghim vòng	Hộp	0,50	
15	Túi Nylông đựng tài liệu	Chiếc		1,00

**Ghi chú:** Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng 21.