

QUY ĐỊNH

Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 09 /2026/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01
năm 2026 của UBND tỉnh Ninh Bình)*

Phần I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất; định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Bình (sau đây gọi tắt là định mức KT-KT) áp dụng cho những công việc sau:

1. Xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo vị trí đất;
2. Định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư;
3. Định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Định mức KT-KT này áp dụng cho các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, các tổ chức tư vấn xác định giá đất, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong việc xây dựng đơn giá và dự toán kinh phí xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 3. Quy định về sử dụng định mức kinh tế - kỹ thuật

1. Các khoản chi phí gồm: chi phí chung; chi phí khác (chi phí khảo sát, thiết kế lập dự toán; chi phí kiểm tra, nghiệm thu...) được tính theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. 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.

Tùy thuộc vào khối lượng công việc và thời gian thực hiện nhiệm vụ có thể bố trí một hoặc nhiều nhóm lao động có định biên theo quy định của Quyết định này để hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ.

3. 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 chính 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.

Điều 4. Các bảng hệ số

1. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực để điều chỉnh định mức kinh tế - kỹ thuật khi định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

Bảng 01. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

Khu vực Diện tích (ha)	Đất nông nghiệp		Đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở	
	Xã thuộc tỉnh	Phường thuộc tỉnh	Xã thuộc tỉnh	Phường thuộc tỉnh
≤ 0,1	0,50	0,60	0,50	0,60
0,3	0,60	0,70	0,65	0,75
0,5	0,70	0,80	0,80	0,90
1	0,85	0,95	1,00	1,10
3	1,00	1,10	1,20	1,30
5	1,40	1,50	1,60	1,70

Khu vực Diện tích (ha)	Đất nông nghiệp		Đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở	
	Xã thuộc tỉnh	Phường thuộc tỉnh	Xã thuộc tỉnh	Phường thuộc tỉnh
10	1,80	1,90	2,00	2,10
30	2,20	2,30	2,60	2,70
50	2,80	2,90	3,20	3,30
100	3,40	3,50	4,00	4,10
300	4,00	4,10	4,80	4,90
≥ 500	4,80	4,90	5,80	5,90

2. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực để điều chỉnh định mức kinh tế - kỹ thuật khi định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực

Khu vực Diện tích (ha)	Xã thuộc tỉnh	Phường thuộc tỉnh
≤ 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

3. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các Bảng 01 Mục 4.1 và Bảng 02 Mục 4.2 được tính theo phương pháp nội suy.

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

Phần II**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT****Chương I****XÂY DỰNG, ĐIỀU CHỈNH, SỬA ĐỔI, BỔ SUNG****BẢNG GIÁ ĐẤT THEO VỊ TRÍ ĐẤT**

Điều 5. Xây dựng bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

1. Định mức lao động

1.1. Nội dung công việc

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

a1) 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

a2) Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào

a3) 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

a4) Xác định loại đất

a5) Xác định khu vực

a6) Xác định vị trí đất

b) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường

b1) Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra

b2) Xác định mức giá của các vị trí đất

b3) Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường

b4) Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường

c) Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

c1) Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

c2) Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh

d) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành

đ) Xây dựng dự thảo bảng giá đất

đ1) Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác

đ2) Giá đất trồng cây lâu năm

đ3) Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)

- đ4) Giá đất nuôi trồng thủy sản;
 đ5) Giá đất làm muối;
 đ6) Giá đất ở tại nông thôn;
 đ7) Giá đất ở tại đô thị;
 đ8) Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
 đ9) Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);
 đ10) Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)
 đ11) Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
 đ12) Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;
 đ13) Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai
- đ13.1) Giá loại đất nông nghiệp
 đ13.2) Giá loại đất phi nông nghiệp
- e) Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất
 g) Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất
 h) In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất.
- 1.2. Định mức và định biên

Bảng số 3

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin		189	4.299
1.1	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	Nhóm 2 (2KS3)	65	
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	22	3.224
1.3	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	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	7	1.075
1.4	Xác định loại đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	18	
1.5	Xác định khu vực	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	18	

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1.6	Xác định vị trí đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	59	
2	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường		228	-
2.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra	Nhóm 2 (2KS3)	65	
2.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	Nhóm 2 (2KS3)	33	
2.3	Thông kê giá đất đầu vào tại xã, phường	Nhóm 2 (2KS3)	33	
2.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường	Nhóm 2 (2KS3)	97	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh		20	-
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
4	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
5	Xây dựng dự thảo bảng giá đất		223	-
5.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.2	Giá đất trồng cây lâu năm	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.3	Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.4	Giá đất nuôi trồng thủy sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.5	Giá đất làm muối;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.6	Giá đất ở tại nông thôn;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
5.7	Giá đất ở tại đô thị;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	36	
5.8	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5.9	Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
5.9.1	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
5.9.2	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	18	
5.10	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
5.10.1	<i>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn</i>	15	10	
5.10.2	<i>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị</i>	15	18	
5.11	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5.12	Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5.13	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai			
5.13.1	<i>Giá loại đất nông nghiệp</i>		5	
5.13.2	<i>Giá loại đất phi nông nghiệp</i>		10	
6	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
7	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
8	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	1KTV4	5	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng số 3 tính cho tỉnh Ninh Bình với 129 đơn vị hành chính cấp xã (Theo Nghị quyết số 1674/2025/UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình năm 2025); 25.800 phiếu điều tra (trung bình 200 phiếu điều tra/đơn vị hành chính cấp xã). Khi áp dụng định mức để lập dự toán thì thực hiện như sau:

(1) Trường hợp thay đổi số lượng đơn vị hành chính cấp xã thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 1 và mục 2 của Bảng số 3.

(2) Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với từng đơn vị cấp xã hoặc số loại đất thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 1.2 và mục 1.3 của Bảng số 3.

(3) Trường hợp xây dựng các bảng giá đất của các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo yêu cầu quản lý của địa phương chưa được quy định từ điểm a đến điểm m khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất thì định biên, định mức để thực hiện xây dựng mỗi bảng giá áp dụng theo quy định tại mục 5.13 của Bảng số 3.

2. Định mức dụng cụ lao động

Bảng số 4

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	1.690	
2	Ghế văn phòng	Cái	96	1.690	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	423	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	42	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	106	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		4.368
7	Giày bảo hộ	Đôi	6		4.368
8	Tất	Đôi	6		4.368
9	Cặp tài liệu	Cái	24		4.368
10	Mũ cứng	Cái	12		4.368
11	USB (4 GB)	Cái	12	1.690	
12	Lưu điện	Cái	60	676	
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	634	
14	Quần áo mưa	Bộ	6		1.310
15	Bình đựng nước uống	Cái	6		4.368
16	Ba lô	Cái	24		4.368
17	Thước nhựa 40cm	Cái	24	845	1.000
18	Gọt bút chì	Cái	9	85	200
19	Đèn neon 0,04 kW	Cái	30	1.690	
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	845	
21	Máy tính bấm số	Cái	36	1.056	500
22	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	63	
23	Máy hút bụi 1,5 kW	Cái	60	304	
24	Máy hút ẩm 2 kW	Cái	60	264	
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	422	
26	Điện năng	kW		1.202	

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

Bảng số 5

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	TỔNG CỘNG	100,00	100,00
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin	28,68	100,00
1.1	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	9,86	-
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	3,34	74,99
1.3	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	1,06	25,01
1.4	Xác định loại đất	2,73	-
1.5	Xác định khu vực	2,73	-
1.6	Xác định vị trí đất	8,95	-
2	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường	34,60	-
2.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra	9,86	-
2.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	5,01	-
2.3	Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường	5,01	-
2.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường	14,72	-
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	3,03	-
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	1,52	-
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh	1,52	-
4	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	3,03	-
5	Xây dựng dự thảo bảng giá đất	25,34	-
5.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	0,76	-
5.2	Giá đất trồng cây lâu năm	0,76	-
5.3	Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)	0,76	-
5.4	Giá đất nuôi trồng thủy sản;	0,76	-
5.5	Giá đất làm muối;	0,76	-
5.6	Giá đất ở tại nông thôn;	3,03	-
5.7	Giá đất ở tại đô thị;	5,46	-
5.8	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	1,52	-
5.9	Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ	4,25	-

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	tại đô thị);		
5.9.1	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn</i>	1,52	
5.9.2	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị</i>	2,73	
5.10	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)	4,25	-
5.10.1	<i>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn</i>	1,52	
5.10.2	<i>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị</i>	2,73	
5.11	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	1,52	-
5.12	Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;	1,52	-
5.13	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai		
5.13.1	<i>Giá loại đất nông nghiệp</i>		
5.13.2	<i>Giá loại đất phi nông nghiệp</i>		
6	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	3,03	-
7	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	1,52	-
8	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	0,76	-

3. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng số 6

STT	Thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in khổ A3	Cái	0,5	137	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	317	
3	Máy điều hoà nhiệt độ	Cái	2,2	158	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	63	
5	Máy tính xách tay	Cái		63	437
6	Máy photocopy A3	Cái	1,5	106	
7	Máy ảnh	Cái			273
8	Điện năng	kW		903	

4. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng số 7

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	25	
2	Băng dính to	Cuộn	40	
3	Bút dạ màu	Bộ	12	11
4	Bút chì	Chiếc	37	33
5	Bút xóa	Chiếc	40	
6	Bút nhớ dòng	Chiếc	39	
7	Tẩy chì	Chiếc	30	15
8	Mực in A3 Laser	Hộp	3	
9	Mực phôi tô	Hộp	8	
10	Hồ dán khô	Hộp	12	
11	Bút bi	Chiếc	38	33
12	Sổ ghi chép	Cuộn	15	22
13	Cặp 3 dây	Chiếc	17	22
14	Giấy A4	Gram	40	10
15	Giấy A3	Gram	10	
16	Ghim dập	Hộp	30	
17	Ghim vòng	Hộp	25	
18	Túi Nylông đựng tài liệu	Chiếc		22

Điều 6. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất hằng năm để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo

1. Định mức lao động

1.1. Nội dung công việc

a) Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

a1) 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

a2) Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào

a3) 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

a4) Xác định loại đất

a5) Xác định khu vực

a6) Xác định vị trí đất

b) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường

- b1) Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra
- b2) Xác định mức giá của các vị trí đất
- b3) Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường
- b4) Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường
- c) Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh
 - c1) Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh
 - c2) Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh
- d) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành
- đ) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung dự thảo bảng giá đất
 - đ1) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác
 - đ2) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trồng cây lâu năm
 - đ3) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)
 - đ4) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất nuôi trồng thủy sản;
 - đ5) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất làm muối;
 - đ6) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại nông thôn;
 - đ7) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất ở tại đô thị;
 - đ8) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
 - đ9) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);
 - đ10) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)
 - đ11). Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
 - đ12) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất các loại đất trong khu công nghệ cao;
 - đ13) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai
 - đ13.1) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất loại đất nông nghiệp
 - đ13.2) Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất loại đất phi nông nghiệp

e) Xây dựng báo cáo thuyết minh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung dự thảo bảng giá đất

g) Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

h) In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất

1.2. Định mức và định biên

Bảng số 8

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin		189	4.299
1.1	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	Nhóm 2 (2KS3)	65	
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	22	3.224
1.3	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	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)	7	1.075
1.4	Xác định loại đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	18	
1.5	Xác định khu vực	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	18	
1.6	Xác định vị trí đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	59	
2	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường		228	-
2.1	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra	Nhóm 2 (2KS3)	65	
2.2	Xác định mức giá của các vị trí đất	Nhóm 2 (2KS3)	33	
2.3	Thông kê giá đất đầu vào tại xã, phường	Nhóm 2 (2KS3)	33	
2.4	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường	Nhóm 2 (2KS3)	97	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh		20	-
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
4	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
5	Xây dựng dự thảo bảng giá đất		223	-
5.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.2	Giá đất trồng cây lâu năm	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.3	Giá đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.4	Giá đất nuôi trồng thủy sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.5	Giá đất làm muối;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5	
5.6	Giá đất ở tại nông thôn;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
5.7	Giá đất ở tại đô thị;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	36	
5.8	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5.9	Giá đất thương mại, dịch vụ (bao gồm đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn và đất thương mại, dịch vụ tại đô thị);	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
5.9.1	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5.9.2	<i>Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị</i>	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	18	
5.10	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (bao gồm đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	28	
5.10.1	<i>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn</i>	15	10	
5.10.2	<i>Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị</i>	15	18	
5.11	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
5.12	Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	

STT	Nội dung công việc	Định biên mới	Định mức (công nhóm)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
5.13	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai			
5.13.1	Giá loại đất nông nghiệp		5	
5.13.2	Giá loại đất phi nông nghiệp		10	
6	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20	
7	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10	
8	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	1KTV4	5	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng số 8 tính cho tỉnh Ninh Bình với 129 đơn vị hành chính cấp xã (Theo Nghị quyết số 1674/2025/UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình năm 2025); 25.800 phiếu điều tra (trung bình 200 phiếu điều tra/đơn vị hành chính cấp xã). Khi áp dụng định mức để lập dự toán thì thực hiện như sau:

(1) Trường hợp thay đổi số lượng đơn vị hành chính cấp xã thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 1 và mục 2 của Bảng số 8.

(2) Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với từng đơn vị cấp xã hoặc số loại đất thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 1.2 và mục 1.3 của Bảng số 8.

(3) Định mức thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tính tương ứng với số lượng bảng giá đất được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung từ mục 5.1 đến 5.13 của Bảng số 8.

(4) Trường hợp xây dựng các bảng giá đất của các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo yêu cầu quản lý của địa phương chưa được quy định từ điểm a đến điểm m khoản 1 Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất thì định biên, định mức để thực hiện xây dựng mỗi bảng giá áp dụng theo quy định tại mục 5.13 của Bảng số 8.

2. Định mức dụng cụ lao động

Áp dụng định mức dụng cụ lao động quy định tại khoản 2 Điều 5 quy định này. Định mức tại Bảng số 4 tính cho trường hợp điều chỉnh toàn bộ các bảng giá đất tại các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh, khi tính mức cho trường hợp cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất bảng giá đất. Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ lao động theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng số 5.

3. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Áp dụng định mức sử dụng máy móc, thiết bị quy định tại khoản 3 Điều 5 quy định này. Định mức tại Bảng số 6 tính cho trường hợp điều chỉnh toàn bộ các bảng giá đất tại các đơn vị hành chính cấp xã thuộc tỉnh, khi tính mức cho trường hợp cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất bảng giá đất. Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng số 5.

4. Định mức tiêu hao vật liệu

Áp dụng định mức tiêu hao vật liệu quy định tại khoản 4 Điều 5 quy định này. Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất được xác định theo Bảng số 5.

Điều 7. Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm

Định mức KT-KT khi thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung trong năm được tính cụ thể như sau:

1. Trường hợp điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo định mức kinh tế - kỹ thuật điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất quy định tại Điều 6 quy định này.

2. Trường hợp điều chỉnh một số vị trí, khu vực thì định mức KT-KT được tính như sau:

a) Các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 1 và mục 2 của Bảng số 8 tính theo tỷ lệ thuận đối với số xã có điều chỉnh trên tổng 129 đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Ninh Bình;

b) Định mức thực hiện điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất tính tương ứng với số lượng bảng giá đất được điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung từ tiểu mục 5.1 đến tiểu mục 5.13 mục 1 Chương này của Bảng số 08.

c) Các nội dung công việc nội nghiệp tại mục 4, 5, 7 và 8 của Bảng số 8 giữ nguyên;

d) Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) đối với từng đơn vị cấp xã hoặc số loại đất thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp tiểu mục 1.2 và tiểu mục 1.3 mục 1 Chương này của Bảng số 08.

Chương II

ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 8. Định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư

1. Định mức lao động

1.1. Nội dung công việc

a) Công tác chuẩn bị

a1) Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá

a2) Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá

a3) Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin

b1) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất

b2) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực

c) Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực

c1) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực

c2) Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất

d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá

d1) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất

d2) Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất

đ) Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất

đ1) Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất

đ2) Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất

đ3) Xây dựng chứng thư định giá đất

e) Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất

g) In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất

1.2. Định mức và định biên

Bảng 09

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/khu vực định giá đất)					
			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							
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	6,00		6,00		6,00	
1.2	Rà soát, tổng hợp các	1KS3	3,00		3,00		3,00	

			Định mức (công nhóm/khu vực định giá đất)					
	thông tin chung tại khu vực cần định giá							
1.3	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	3,00		3,00		3,00	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin							
2.1	Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		12,00		15,00		10,00
2.2	Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		5,00		5,00	
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực							
3.1	Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00		8,00		4,00	
3.2	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá							
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	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	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất							
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		3,00		2,00	
5.3	Xây dựng chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		2,00		1,00	
6	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1KTV4	2,00		2,00		2,00	

Ghi chú:

(1) Định mức tại Bảng 09 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 đơn vị hành chính cấp 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 09.

(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 09.

- 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 09 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 09.

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, và các yếu tố ảnh hưởng đến giá 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 09 nhân với hệ số $K=1,3$.

(4) Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thực hiện xác định giá đất theo diện tích của từng quyết định giao đất, cho thuê đất thì tính toán theo các quy định tại phần 1, 2, 3;

b) Trường hợp thực hiện xác định giá đất theo diện tích cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì nhân với hệ số K_{QM} đối với mục 2 và mục 3 của Bảng 09 như sau:

$$K_{QM} = \frac{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cả dự án}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất}}$$

(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 điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất thì nhân với hệ số $K=1,5$ đối với mục 2 và mục 3 của Bảng 09.

(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 của Bảng 09.

2. Định mức dụng cụ

Bảng 10

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/thửa 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 dập ghim	Cái	60	30,00		33,20		26,80	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Cái	24	3,75		4,15		3,35	
6	Giày bảo hộ	Bộ	18		19,20		22,40		16,00
7	Tất	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
8	Cặp đựng tài liệu	Đôi	6		19,20		22,40		16,00
9	Mũ cứng	Cái	24		19,20		22,40		16,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		19,20		22,40		16,00
11	Lưu điện	Cái	12	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 40 cm	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	Cái	36	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 10 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, 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, thu nhập và thặng dư được xác định theo bảng sau:

Bảng 11

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	9,33		8,43		10,45	
2	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin	29,33	100	28,92	100	29,85	100
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	50,67		53,01		47,76	
4	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	8,00		7,23		8,96	
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2,67		2,41		2,99	
	Tổng	100	100	100	100	100	100

3. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 12

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 phô 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 mức thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh thu nhập và thặng dư được xác định theo Bảng 12.

4. Định mức tiêu hao máy móc, thiết bị

Bảng 13

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 13 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, 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 thu nhập và thặng dư được xác định theo Bảng 13.

Điều 9. Định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

1. Định mức lao động

1.1. Nội dung công việc

a) Công tác chuẩn bị

a1) Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá

a2) Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá

a3) Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra

b) Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin

b1) Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất

b2) Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực

c) Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực

c1) Thống kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực

c2) Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất

d) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá

d1) Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất

d2) Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất

đ) Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất

đ1) Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất

đ2) Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất

đ3) Xây dựng chứng thư định giá đất

e) Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất

g) In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất

1.2. Định mức và định biên

Bảng 14

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/khu vực định giá đất)					
			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							
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	6,00		6,00		6,00	
1.2	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá	1KS3	3,00		3,00		3,00	
1.3	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	3,00		3,00		3,00	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin							
2.1	Khảo sát, thu thập thông tin về các thửa đất cần định giá theo vị trí đất, khu vực quy định trong bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)		12,00		15,00		10,00
2.2	Khảo sát, thu thập thông tin về giá đất theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 3 và khoản 4 Điều 158 Luật Đất đai cho từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		5,00		5,00	
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực							
3.1	Thông kê giá đất thu thập được theo từng vị trí đất, khu vực	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00		8,00		4,00	

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức <i>(công nhóm/khu vực định giá đất)</i>					
			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
3.2	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá							
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	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	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất							
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	4,00		5,00		3,00	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		3,00		2,00	
5.3	Xây dựng chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		2,00		1,00	
6	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1KTV4	2,00		2,00		2,00	

Ghi chú:

(1) Định mức tại Bảng 14 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, 4 và 5 của Bảng 11;

b) Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của Bảng 14: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 11 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 14, các mục còn lại của Bảng 14 nhân với hệ số $K=1,3$

(3) Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường (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 14: đối với khu vực định giá đất chạy qua 02 xã, phường thì nhân với hệ số $K=1,3$; đối với khu vực định giá đất chạy qua trên 02 xã phường thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 xã, phường tăng thêm.

2. Định mức dụng cụ

Bảng 15

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		20,63	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	35,20		41,60		41,25	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	4,50		5,30		3,70	
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		19,20		24,00		16,00
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	12		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	36	70,40		83,20		57,60	
19	Máy tính Casio	Cái	36	45,00	4,80	53,00	6,00	37,00	4,00
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	2,70		3,18		2,22	
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	35,20		41,60		28,80	
22	Điện năng	kW		6,10		7,21		4,99	

Ghi chú:

(1) Định mức tại Bảng 15 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 sau:

Bảng 16

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	13,33		11,32		16,22	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	11,11	100	9,43	100	13,51	100
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực	22,22		24,53		18,92	
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	26,67		28,30		24,32	
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	17,78		18,87		16,22	
6	Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất	6,67		5,66		8,11	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	2,22		1,89		2,70	
	Tổng	100	100	100	100	100	100

3. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 17

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	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 Nylon 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 17.

4. Định mức thiết bị

Bảng 18

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	5,85		6,89		4,81	
2	Máy vi tính	Cái	0,4	13,50		15,90		11,10	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	6,75		7,95		5,55	
4	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	2,70		3,18		2,22	
5	Máy tính xách tay	Cái		2,70	1,92	3,18	2,40	2,22	1,60
6	Máy phô tô	Cái	1,5	4,50		5,30		3,70	
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		37,09		43,69		30,50	

Ghi chú:

(1) Định mức tại Bảng 18 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 18.