

Số: 40/2015/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Giá được Quốc hội thông qua ngày 20/6/2012;

Căn cứ Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ Quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính về việc hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1108/TTr-STNMT ngày 13/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm căn cứ Quyết định này và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan hướng dẫn, theo dõi việc thực hiện đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, kịp thời báo cáo UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung khi cần thiết.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, TH (CNN, KT).

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



plua
Trần Minh Phúc

Phụ lục I

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 40 /2015/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: Đồng

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Tính trung bình	6.216.944	114.392	73.881	24.812	641.206	7.071.236	1.060.685	8.131.921	8.058.040
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	Tính trung bình	578.295.192	5.619.562	4.047.567	488.170	14.499.530	602.950.022	113.644.115	716.594.137	712.546.570
-	Nội nghiệp		122.110.096	2.250.587	1.453.567	488.170	12.615.362	138.917.784	20.837.668	159.755.451	158.301.884
-	Ngoại nghiệp		456.185.096	3.368.974	2.594.000		1.884.168	464.032.239	92.806.448	556.838.686	554.244.686
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tính trung bình	33.573.100	617.182	398.614	133.872	3.459.532	38.182.300	5.727.345	43.909.645	43.511.031
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	Tính trung bình	11.445.375	210.605	136.021	45.682	1.180.516	13.018.198	1.952.730	14.970.928	14.834.907
5	Xây dựng bảng giá đất	Tính trung bình	61.042.000	1.157.217	747.402	251.009	6.486.623	69.684.251	10.452.638	80.136.888	79.389.487
5.1	Xây dựng bảng giá đất	Tính trung bình	45.781.500	877.002	566.422	190.229	4.915.915	52.331.068	7.849.660	60.180.728	59.614.306
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	Tính trung bình	1.907.563	35.027	22.623	7.598	196.338	2.169.148	325.372	2.494.520	2.471.898
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	Tính trung bình	1.907.563	35.027	22.623	7.598	196.338	2.169.148	325.372	2.494.520	2.471.898
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Tính trung bình	1.907.563	35.027	22.623	7.598	196.338	2.169.148	325.372	2.494.520	2.471.898
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Tính trung bình	1.907.563	35.027	22.623	7.598	196.338	2.169.148	325.372	2.494.520	2.471.898
5.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Tính trung bình	7.630.250	140.107	90.490	30.390	785.354	8.676.591	1.301.489	9.978.080	9.887.590

5.1.6	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tỉnh trung bình	3.815.125	70.054	45.245	15.195	392.677	4.338.296	650.744	4.989.040	4.943.795
5.1.7	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tỉnh trung bình	3.815.125	70.054	45.245	15.195	392.677	4.338.296	650.744	4.989.040	4.943.795
5.1.8	Bảng giá đất ở tại đô thị	Tỉnh trung bình	11.445.375	210.605	136.021	45.682	1.180.516	13.018.198	1.952.730	14.970.928	14.834.907
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tỉnh trung bình	5.722.688	105.524	68.154	22.889	591.500	6.510.755	976.613	7.487.368	7.419.214
5.1.10	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tỉnh trung bình	5.722.688	105.524	68.154	22.889	591.500	6.510.755	976.613	7.487.368	7.419.214
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	Tỉnh trung bình	7.630.250	140.107	90.490	30.390	785.354	8.676.591	1.301.489	9.978.080	9.887.590
5.3	Xây dựng bảo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	7.630.250	140.107	90.490	30.390	785.354	8.676.591	1.301.489	9.978.080	9.887.590
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất	Tỉnh trung bình	3.815.125	70.054	45.245	15.195	392.677	4.338.296	650.744	4.989.040	4.943.795
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất	Tỉnh trung bình	743.298	13.745	8.877	2.981	77.044	845.945	126.892	972.837	963.960
	Tổng cộng	Tỉnh trung bình	695.131.035	7.802.756	5.457.608	961.722	26.737.128	736.090.248	133.615.149	869.705.397	864.247.790

Ghi chú:

1. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.
- Chi phí chung áp dụng theo Thông tư Liên tịch số 04/2007/TT-LT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường -Bộ Tài chính.
- Mức lương cơ sở 1.150.000 đ/tháng được áp dụng theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Hệ số lương áp dụng theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.
- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.
- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, thu nhập chịu thuế tính trước.

2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tỉnh trung bình có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 175 đơn vị hành chính cấp xã; 150 điểm điều tra, 7.500 phiếu điều tra.
- Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 11 đơn vị hành chính cấp huyện) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của đơn giá (điều chỉnh hao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 150 điểm điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 7.500 phiếu điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 5.1 của đơn giá, 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 5.1 thì việc tính mức căn cứ vào mức của loại đất tương tự.

ĐƠN GIÁ CÔNG LAO ĐỘNG

(Kèm theo Phụ lục I - Đơn giá xây dựng bảng giá đất)

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đơn giá công (đồng/công)		Chi phí công (đồng/tỉnh trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị		37,00		1.174.968		6.216.944	
1.1	Xác định loại xã, loại đô thị trong xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3,00		342.103		1.026.309	
1.2	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3,00		342.103		1.026.309	
1.3	Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	10,00		342.103		3.421.029	
1.4	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	5,00		148.660		743.298	
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		675,00	2.500,00	904.519	364.948	122.110.096	456.185.096
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	1KS3	150,00		180.904		27.135.577	
2.2	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)		1.250,00		364.948	-	456.185.096
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	1KS3	150,00		180.904		27.135.577	
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	1KS3	75,00		180.904		13.567.788	

2.5	Thông kê giá đất thị trường	IKS3	75,00		180.904		13.567.788	
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	IKS3	225,00		180.904		40.703.365	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện		176,00		763.025		33.573.100	
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	55,00		381.513		20.983.188	
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	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	33,00		381.513		12.589.913	
4	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành		60,00		763.025		11.445.375	
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	20,00		381.513		7.630.250	
4.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	10,00		381.513		3.815.125	
5	Xây dựng bảng giá đất		320,00		381.513		61.042.000	
5.1	Xây dựng bảng giá đất		240,00		381.513		45.781.500	
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	5,00		381.513		1.907.563	
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	5,00		381.513		1.907.563	

5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		381.513		1.907.563
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		381.513		1.907.563
5.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20,00		381.513		7.630.250
5.1.6	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00		381.513		3.815.125
5.1.7	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00		381.513		3.815.125
5.1.8	Bảng giá đất ở tại đô thị	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	30,00		381.513		11.445.375
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	15,00		381.513		5.722.688
5.1.10	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	15,00		381.513		5.722.688
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20,00		381.513		7.630.250
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	20,00		381.513		7.630.250
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00		381.513		3.815.125
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất	1KTV4	5,00		148.660		743.298

ĐƠN GIÁ DỰNG CỤ

(Kèm theo Phụ lục I - Đơn giá xây dựng bảng giá chi)

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (cả/1 bình)	Nguyên giá	Định mức (cả/1 bình trung bình)		Chi phí (đồng/1 bình trung bình)	
						Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	1.042,40	800.000	1.042,40		334.103	
2	Chế văn phòng	Cái	96	1.042,40	340.000	1.042,40		141.994	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	260,60	2.700.000	260,60		281.899	
4	Kèo cắt giấy	Cái	9	26,06	20.000	26,06		2.227	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	65,15	290.000	65,15		30.278	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	2.000,00	80.000		2.000,00		341.880
7	Giày bảo hộ	Đôi	6	2.000,00	100.000		2.000,00		1.282.051
8	Tất	Đôi	6	2.000,00	10.000		2.000,00		128.205
9	Cặp tài liệu	Cái	24	2.000,00	90.000		2.000,00		288.462
10	Mũ cứng	Cái	12	2.000,00	26.000		2.000,00		166.667
11	USB (4 GB)	Cái	12	1.042,40	120.000	1.042,40		400.923	
12	Lưu điện	Cái	60	416,96	700.000	416,96		187.097	
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	390,90	805.000	390,90	600,00	336.191	423.077
14	Quần áo mưa	Bộ	6	600,00	110.000		600,00		256.410
15	Bình đựng nước uống	Cái	6	2.000,00	20.000		2.000,00		320.513
16	Ba lô	Cái	24	2.000,00	100.000		2.000,00		
17	Thước nhựa 40cm	Cái	24	521,20	6.000	521,20		5.012	
18	Gọt bút chì	Cái	9	152,12	3.000	52,12	100,00	668	1.282
19	Đèn neon 0,04 kW	Cái	30	1.042,40	40.000	1.042,40		53.456	
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	521,20	50.000	521,20		27.842	
21	Máy tính bấm số	Cái	36	651,50	166.000	651,50		115.544	
22	Ô ghi CD 0,4 kW	Cái	36	39,09	550.000	39,09		22.970	
23	Máy hút bụi 1,5kW	Cái	60	187,63	1.530.000	187,63		184.022	
24	Máy hút ẩm 2kW	Cái	60	162,88	6.300.000	162,88		657.785	
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	260,60	580.000	260,60		161.483	
26	Điện năng	kW		741,54	1.725	741,54		1.279.157	
Tổng cộng dụng cụ chính								4.222.649	3.208.547
Dùng cụ nhỏ, phụ (5%)								211.132	160.427
Tổng cộng								4.433.781	3.368.974

ĐƠN GIÁ THIẾT BỊ

(Kèm theo Phụ lục I - Đơn giá xây dựng bảng giá đất)

STT	Thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Định mức (tính cho 1 tính trung bình)	Nguyên giá	Định mức (ca/tính trung bình)		Chi phí (đồng/tính trung bình)	
						Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Khấu hao								
	Máy in khổ A3	Cái	0,5	84,70	22.500.000	84,70		381.150	
	Máy vi tính	Cái	0,4	195,45	11.048.000	195,45		863.733	
	Máy điều hoà nhiệt độ	Cái	2,2	97,73	8.300.000	97,73		162.232	
	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	39,09	20.700.000	39,09		161.833	
	Máy tính xách tay	Cái	0,5	239,09	29.300.000	39,09	200,00	458.135	2.344.000
	Máy photocopy A3	Cái	1,5	65,15	64.200.000	65,15		836.526	
	Máy ảnh	Cái		125,00	10.000.000		125,00		250.000
2	Điện năng	KW		557,52	1.725	557,52		961.722	

ĐƠN GIÁ VẬT LIỆU

(Kèm theo Phụ lục I - Đơn giá xây dựng bảng giá đất)

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho tính trung bình)		Nguyên giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	25,00		8.000	200.000	
2	Bảng dính to	Cuộn	40,00		10.000	400.000	
3	Bút dạ màu	Bộ	12,00	11,00	8.000	96.000	88.000
4	Bút chì	Chiếc	37,00	33,00	3.000	111.000	99.000
5	Bút xóa	Chiếc	40,00		19.000	760.000	
6	Bút như đồng	Chiếc	39,00		18.000	702.000	
7	Tẩy chì	Chiếc	30,00	15,00	2.000	60.000	30.000
8	Mực in A3 laser	Hộp	3,10		3.100.000	9.610.000	
9	Mực photocopy	Hộp	8,00		850.000	6.800.000	
10	Hồ dán khô	Hộp	12,00		3.000	36.000	
11	Bút bi	Chiếc	38,00	33,00	4.000	152.000	132.000
12	Sổ ghi chép	Cuốn	15,00	22,00	30.000	450.000	660.000
13	Cặp 3 dây	Chiếc	17,00	22,00	3.000	51.000	66.000
14	Giấy A4	Gram	40,00	10,00	63.000	2.520.000	630.000
15	Giấy A3	Gram	10,00		96.000	960.000	
16	Ghim đập	Hộp	30,00		1.800	54.000	
17	Ghim vòng	Hộp	25,00		2.000	50.000	
18	Túi Nylon đựng tài liệu	Chiếc		22,00	1.800		39.600
Tổng cộng vật liệu chính						23.012.000	1.744.600
Vật liệu phụ, vụn vật và hao hụt (8%)						1.840.960	139.568
Tổng						24.852.960	1.884.168

ĐƠN GIÁ NGÀY CÔNG

(Kèm theo Phụ lục I - Đơn giá xây dựng bảng giá đất)

(Hệ số lương theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004; mức lương cơ sở 1.150.000 đồng/tháng)

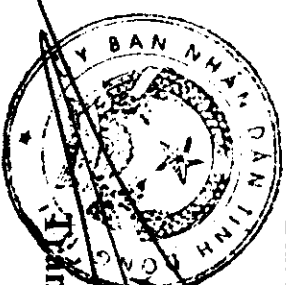
STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KPCĐ	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
1	2	3	4	5=4x11%	6	7	8=4x24%	9	10=9/26
1	Nội nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990		46.000	1.010.160	5.728.150	220.313
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245		46.000	919.080	5.215.825	200.609
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500		46.000	828.000	4.703.500	180.904
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755		46.000	736.920	4.191.175	161.199
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010		46.000	645.840	3.678.850	141.494
2	Ngoại nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990	460.000	46.000	1.010.160	6.188.150	238.006
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245	460.000	46.000	919.080	5.675.825	218.301
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500	460.000	46.000	828.000	5.163.500	198.596
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755	460.000	46.000	736.920	4.651.175	178.891
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010	460.000	46.000	645.840	4.138.850	159.187
3	Nội nghiệp								
	Kỹ thuật viên 5	2,66	3.059.000	336.490		46.000	734.160	4.175.650	160.602
	Kỹ thuật viên 4	2,46	2.829.000	311.190		46.000	678.960	3.865.150	148.660
	Kỹ thuật viên 3	2,26	2.599.000	285.890		46.000	623.760	3.554.650	136.717
	Kỹ thuật viên 2	2,06	2.369.000	260.590		46.000	568.560	3.244.150	124.775
	Kỹ thuật viên 1	1,86	2.139.000	235.290		46.000	513.360	2.933.650	112.833

STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KP/CD	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
1	2	3	4	5=4x11%	6	7	8=4x24%	9	10=9/26
4	Ngoại nghiệp								
	Kỹ thuật viên 5	2,66	3.059.000	336.490	460.000	46.000	734.160	4.635.650	178.294
	Kỹ thuật viên 4	2,46	2.829.000	311.190	460.000	46.000	678.960	4.325.150	166.352
	Kỹ thuật viên 3	2,26	2.599.000	285.890	460.000	46.000	623.760	4.014.650	154.410
	Kỹ thuật viên 2	2,06	2.369.000	260.590	460.000	46.000	568.560	3.704.150	142.467
	Kỹ thuật viên 1	1,86	2.139.000	235.290	460.000	46.000	513.360	3.393.650	130.525

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Tân Minh Phúc

5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tình trung bình	3.815.125	58.176	160.368	30.399	271.339	4.335.407	650.311	4.985.719	4.825.350
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh	Tình trung bình	1.907.563	29.060	80.105	15.185	135.536	2.167.448	325.117	2.492.565	2.412.460
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh	Tình trung bình	445.979	6.693	18.449	3.497	31.216	505.834	75.875	581.709	563.260
	Tổng cộng	Tình trung bình	98.333.986	1.021.239	2.524.909	298.908	2.861.784	105.040.827	18.876.968	123.917.795	121.392.886

Ghi chú:

1. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.
- Chi phí chung áp dụng theo Thông tư Liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tài chính.
- Mức lương cơ sở 1.150.000 đ/tháng được áp dụng theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Hệ số lương áp dụng theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.
- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.
- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, thu nhập chịu thuế tính trước.

2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tình trung bình có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 175 đơn vị hành chính cấp xã; điều chỉnh bảng giá đất đối với 02 đơn vị hành chính cấp huyện, 20 điểm điều tra, 1.000 phiếu điều tra, 02 loại đất (01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp).
- Khi số đơn vị hành chính cấp huyện có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 02 đơn vị hành chính cấp huyện) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1, 3 và 4 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi số điểm điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 20 điểm điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần nội nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Khi số phiếu điều tra có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 1.000 phiếu điều tra) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với phần ngoại nghiệp mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- 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 đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng); khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp điều chỉnh có sự thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn 1 loại đất) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với mục 5.1.2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì thực hiện theo đơn giá xây dựng bảng giá đất.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

Phụ lục II
ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT
(Ban hành kèm theo Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Đồng Nai)

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

ĐVT: Đồng

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Laos đồng Kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Tỉnh trung bình	1.323.628	20.136	55.506	10.522	93.915	1.503.706	225.556	1.729.262	1.673.756
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	Tỉnh trung bình	77.107.242	697.923	1.633.658	129.965	1.353.812	80.922.601	15.259.234	96.181.836	94.548.177
-	Nội nghiệp		16.281.346	248.722	685.626	129.965	1.160.060	18.505.720	2.775.858	21.281.578	20.595.952
-	Ngoại nghiệp		60.825.896	449.201	948.032		193.752	62.416.882	12.483.376	74.900.258	73.952.226
3	Thông hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tỉnh trung bình	6.104.200	93.013	256.400	48.602	433.822	6.936.038	1.040.406	7.976.444	7.720.043
4	Thông 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	Tỉnh trung bình	3.052.100	46.507	128.200	24.301	216.911	3.468.019	520.203	3.988.222	3.860.022
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tỉnh trung bình	8.393.275	127.908	352.590	66.836	596.572	9.537.180	1.430.577	10.967.757	10.615.167
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tỉnh trung bình	2.670.588	40.672	112.116	21.252	189.697	3.034.325	455.149	3.489.473	3.377.358
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	Tỉnh trung bình	763.025	11.612	32.011	6.068	54.161	866.877	130.032	996.908	964.898
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	Tỉnh trung bình	1.907.563	29.060	80.105	15.185	135.536	2.167.448	325.117	2.492.565	2.412.460
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)	Tỉnh trung bình	1.907.563	29.060	80.105	15.185	135.536	2.167.448	325.117	2.492.565	2.412.460

ĐƠN GIÁ CÔNG LAO ĐỘNG

(Kèm theo Phụ lục II - Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất)

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đơn giá công (đồng/công)		Chi phí công (đồng/tỉnh trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Công tác chuẩn bị		8,00		490.763		1.323.628	
1.1	Xác định loại đất, vị trí đất, khu vực có biến động giá đất thị trường	Nhóm 2 (1KS3+1KS2)	3,00		342.103		1.026.309	
1.2	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	2,00		148.660		297.319	
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		90	333,34	904.519	364.948	16.281.346	60.825.896
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	1KS3	20,00		180.904		3.618.077	
2.2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS3+1KTV4)		166,67		364.948	-	60.825.896
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	1KS3	20,00		180.904		3.618.077	
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	1KS3	10,00		180.904		1.809.038	
2.5	Thống kê giá đất thị trường	1KS3	10,00		180.904		1.809.038	
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	1KS3	30,00		180.904		5.427.115	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện		32,00		763.025		6.104.200	
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00		381.513		3.815.125	

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	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00		381.513		2.289.075	
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		16,00		763.025		3.052.100	
4.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp tỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		381.513		1.907.563	
4.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00		381.513		1.144.538	
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh		44,00		1.526.050		8.393.275	
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh		14,00		763.025		2.670.588	
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00		381.513		763.025	
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		381.513		1.907.563	
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		381.513		1.907.563	
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	10,00		381.513		3.815.125	
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00		381.513		1.907.563	
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh	IKTV4	3,00		148.660		445.979	

ĐƠN GIÁ DỰNG CỤ

(Kèm theo Phụ lục II - Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất)

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Định mức (ca/tinh trung bình)	Nguyên giá	Định mức (ca/tinh trung bình)		Chi phí (đồng/tinh trung bình)	
						Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	96	162,40	800.000	162,40	162,40	52.051	
2	Chế vận phòng	Cái	96	162,40	340.000	162,40	162,40	22.122	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	40,60	2.700.000	40,60	40,60	43.918	
4	Kéo cắt giấy	Cái	9	4,06	20.000	4,06	4,06	347	
5	Bàn dập ghim	Cái	24	10,15	290.000	10,15	10,15	4.717	
6	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	266,67	80.000	266,67	266,67	266,67	45.585
7	Giày bảo hộ	Đôi	6	266,67	100.000	266,67	266,67	266,67	170.942
8	Tất	Đôi	6	266,67	10.000	266,67	266,67	266,67	17.094
9	Cặp tài liệu	Cái	24	266,67	90.000	266,67	266,67	266,67	38.462
10	Mũ cứng	Cái	12	266,67	26.000	266,67	266,67	266,67	22.223
11	USB (4 GB)	Cái	12	162,40	120.000	162,40	162,40	62.462	
12	Lưu điện	Cái	60	64,96	700.000	64,96	64,96	29.149	
13	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	60,90	805.000	60,90	60,90	52.377	
14	Quần áo mưa	Bộ	6	80,00	110.000	80,00	80,00	80,00	56.410
15	Bình đựng nước uống	Cái	6	266,67	20.000	266,67	266,67	266,67	34.188
16	Ba lô	Cái	24	266,67	100.000	266,67	266,67	266,67	42.736
17	Thước nhựa 40cm	Cái	24	81,20	6.000	81,20	81,20	781	
18	Gọt bút chì	Cái	9	21,45	3.000	21,45	8,12	104	171
19	Đèn neon 0,04 kW	Cái	30	162,40	40.000	162,40	162,40	8.328	
20	Đồng hồ treo tường	Cái	36	81,20	50.000	81,20	81,20	4.338	
21	Máy tính bấm số	Cái	36	101,50	166.000	101,50	101,50	18.001	
22	Ô ghi CD 0,4 kW	Cái	36	6,09	550.000	6,09	6,09	3.579	
23	Máy hút bụi 1,5kW	Cái	60	3,05	1.530.000	3,05	3,05	2.991	
24	Máy hút âm 2kW	Cái	60	25,38	6.300.000	25,38	25,38	102.496	
25	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	20,30	580.000	20,30	20,30	12.579	
26	Điện năng	kW		72,15	1.725	72,15	72,15	124.459	
Tổng cộng dụng cụ chính								544.798	427.811
Dùng cụ nhỏ, phụ (5%)								27.240	21.391
Tổng cộng								572.038	449.201

ĐƠN GIÁ THIẾT BỊ

(Kèm theo Phụ lục II - Đơn giá điều chỉnh bảng giá đầu)

STT	Thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Nguyên giá	Định mức (cả/tính trung bình)		Chi phí (đồng/tính trung bình)	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Khấu hao							
	Máy in khổ A3	Cái	0,5	22.500.000	13,20		59.400	
	Máy vi tính	Cái	0,4	11.048.000	30,45		134.565	
	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,2	8.300.000	15,23		25.282	
	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	20.700.000	6,09		25.213	
	Máy tính xách tay	Cái	0,5	29.300.000	40,23	66,67	471.496	781.372
	Máy photocopy A3	Cái	1,5	64.200.000	67,05		860.922	
	Máy ảnh	Cái		10.000.000		83,33		166.660
2	Điện năng	KW		1.725	173,28		298.908	

ĐƠN GIÁ VẬT LIỆU

(Kèm theo Phụ lục II - Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất)

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho tính trung bình)		Nguyên giá (đồng)	Thành tiền (đồng)		
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
1	Đĩa CD	Cái	2,00		8.000	16.000		
2	Băng dính to	Cuộn	4,00		10.000	40.000		
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00	8.000	8.000	8.000	
4	Bút chì	Chiếc	3,00	3,00	3.000	9.000	9.000	
5	Bút xóa	Chiếc	4,00		19.000	76.000		
6	Bút nhớ đồng	Chiếc	4,00		18.000	72.000		
7	Tẩy chì	Chiếc	3,00	2,00	2.000	6.000	4.000	
8	Mực in A3 laser	Hộp	0,30		3.100.000	930.000		
9	Mực photocopy	Hộp	1,00		850.000	850.000		
10	Hồ dán khô	Hộp	2,00		3.000	6.000		
11	Bút bi	Chiếc	8,00	6,00	4.000	32.000	24.000	
12	Sổ ghi chép	Cuốn	2,00	2,00	30.000	60.000	60.000	
13	Cặp 3 dây	Chiếc	2,00	2,00	3.000	6.000	6.000	
14	Giấy A4	Gram	4,00	1,00	63.000	252.000	63.000	
15	Giấy A3	Gram	1,00		96.000	96.000		
16	Ghim dập	Hộp	3,00		1.800	5.400		
17	Ghim vòng	Hộp	3,00		2.000	6.000		
18	Túi Nylon đựng tài liệu	Chiếc		3,00	1.800		5.400	
Tổng cộng vật liệu chính						2.470.400	179.400	
Vật liệu phụ, vụn vật và hao hụt						197.632	14.352	
Tổng						2.668.032	193.752	

ĐƠN GIÁ NGÀY CÔNG

(Kèm theo Phụ lục II - Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất)

(Hệ số lương theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004; mức lương tối thiểu 1.150.000 đồng/tháng)

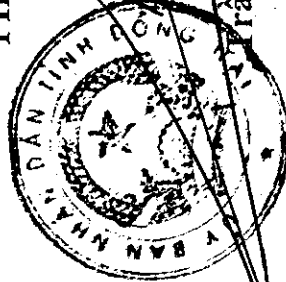
STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KPCĐ	Tổng công lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
1	2	3	4	5=4x11%	6	7	8=4x24%	9	10=9/16
1	Nội nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990		46.000	1.010.160	5.728.150	220.313
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245		46.000	919.080	5.215.825	200.609
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500		46.000	828.000	4.703.500	180.904
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755		46.000	736.920	4.191.175	161.199
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010		46.000	645.840	3.678.850	141.494
2	Ngoại nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990	460.000	46.000	1.010.160	6.188.150	238.006
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245	460.000	46.000	919.080	5.675.825	218.301
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500	460.000	46.000	828.000	5.163.500	198.596
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755	460.000	46.000	736.920	4.651.175	178.891
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010	460.000	46.000	645.840	4.138.850	159.187
3	Nội nghiệp								
	Kỹ thuật viên 5	2,66	3.059.000	336.490		46.000	734.160	4.175.650	160.602
	Kỹ thuật viên 4	2,46	2.829.000	311.190		46.000	678.960	3.865.150	148.660
	Kỹ thuật viên 3	2,26	2.599.000	285.890		46.000	623.760	3.554.650	136.717
	Kỹ thuật viên 2	2,06	2.369.000	260.590		46.000	568.560	3.244.150	124.775
	Kỹ thuật viên 1	1,86	2.139.000	235.290		46.000	513.360	2.933.650	112.833

STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KPCĐ	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
4	Ngoại nghiệp								
	Kỹ thuật viên 5	2,66	3.059.000	336.490	460.000	46.000	734.160	4.635.650	178.294
	Kỹ thuật viên 4	2,46	2.829.000	311.190	460.000	46.000	678.960	4.325.150	166.352
	Kỹ thuật viên 3	2,26	2.599.000	285.890	460.000	46.000	623.760	4.014.650	154.410
	Kỹ thuật viên 2	2,06	2.369.000	260.590	460.000	46.000	568.560	3.704.150	142.467
	Kỹ thuật viên 1	1,86	2.139.000	235.290	460.000	46.000	513.360	3.393.650	130.525

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Minh Phúc

Phụ lục III

ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 40 /2015/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Đồng Nai)

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.201.838	13.179	14.029	4.711	47.351	1.281.109	192.166	1.473.275	1.459.246
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất tại trường	Thửa trung bình	9.199.403	83.820	153.400	16.501	255.832	9.708.956	1.718.075	11.427.031	11.273.631
-	Nội nghiệp		4.196.638	46.167	49.144	16.501	165.868	4.474.317	671.148	5.145.464	5.096.321
-	Ngoại nghiệp		5.002.765	37.654	104.256		89.964	5.234.639	1.046.928	6.281.567	6.177.311
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	7.248.738	79.742	84.885	28.502	286.499	7.728.365	1.159.255	8.887.620	8.802.736
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.144.538	12.591	13.403	4.500	45.237	1.220.268	183.040	1.403.308	1.389.906
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	297.319	3.190	3.396	1.140	11.462	316.508	47.476	363.984	360.588
	Tổng cộng	Thửa trung bình	19.091.836	192.523	269.113	55.355	646.380	20.255.206	3.300.013	23.555.219	23.286.107

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.201.838	13.163	14.011	4.704	42.733	1.276.450	191.467	1.467.917	1.453.906
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất tại trường	Thửa trung bình	10.414.710	94.216	175.159	17.972	253.216	10.955.274	1.947.895	12.903.169	12.728.010
-	Nội nghiệp		4.578.150	50.287	53.527	17.972	163.252	4.863.189	729.478	5.592.668	5.539.140
-	Ngoại nghiệp		5.836.560	43.929	121.632		89.964	6.092.085	1.218.417	7.310.502	7.188.870
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	8.393.275	92.193	98.134	32.949	299.296	8.915.847	1.337.377	10.253.224	10.155.091
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.144.538	12.563	13.373	4.490	40.785	1.215.749	182.362	1.398.111	1.384.738
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	297.319	3.188	3.393	1.139	10.349	315.389	47.308	362.698	359.304
	Tổng	Thửa trung bình	21.451.680	215.324	304.070	61.255	646.380	22.678.709	3.706.411	26.385.120	26.081.049

C. Đất nông nghiệp

DVT: Đồng

STT	Nội dung công việc	DVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Thửa trung bình	1.201.838	13.198	14.050	4.718	53.082	1.286.887	193.033	1.479.920	1.465.870
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa trung bình	7.984.096	73.420	131.637	15.030	259.059	8.463.242	1.488.346	9.951.588	9.819.951
-	Nội nghiệp		3.815.125	42.043	44.757	15.030	169.095	4.086.049	612.907	4.698.956	4.654.199
-	Ngoại nghiệp		4.168.971	31.378	86.880		89.964	4.377.193	875.439	5.252.632	5.165.752
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa trung bình	6.104.200	67.276	71.620	24.050	270.585	6.537.732	980.660	7.518.392	7.446.772
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa trung bình	1.144.538	12.617	13.432	4.510	50.745	1.225.841	183.876	1.409.718	1.396.286
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa trung bình	297.319	3.210	3.417	1.147	12.909	318.002	47.700	365.702	362.285
Tổng			16.731.991	169.721	234.155	49.456	646.380	17.831.704	2.893.615	20.725.319	20.491.164

Ghi chú:

I. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.
- Chi phí chung áp dụng theo Thông tư Liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính.
- Mức lương cơ sở 1.150.000 đ/tháng được áp dụng theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Hệ số lương áp dụng theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.
- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.
- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, thu nhập chịu thuế tính trước.

II. Thuyết minh

- Đơn giá trên 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 03 ha đối với đất nông nghiệp. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số 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 đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).
- 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:
 - Đối với mục 2 và mục 3 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng)
 - + 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 ; trường hợp 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;
 - Đối với các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì 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 đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng)

+ Đối với trường hợp các 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) Đối với các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì 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 về tài chính và tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chỉ 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 chỉ 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 đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

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 đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng).

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

7. Thửa đất hoặc khu đất 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 định giá đất lớn nhất.

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

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)

Khu vực Diện tích (ha)	Xã	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,6
0,3	0,65	0,75
0,5	0,8	0,9
1	1	1,1
3	1,2	1,3
5	1,6	1,7
10	2	2,1
30	2,6	2,7
50	3,2	3,3
100	4	4,1
300	4,8	4,9
≥ 500	5,8	5,9

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Khu vực Diện tích (ha)	Xã	Thị trấn, phường
≤ 0,1	0,5	0,6
0,3	0,6	0,7
0,5	0,7	0,8
1	0,85	0,95
3	1	1,1
5	1,4	1,5
10	1,8	1,9
30	2,2	2,3
50	2,8	2,9
100	3,4	3,5
300	4	4,1
≥ 500	4,8	4,9

BON GIÁ CÔNG LAO ĐỘNG

(Kèm theo Phụ lục III - Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trực, thu nhập và hàng đơ)

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhân/ha/đất)						Chi phí công (đồng/ha/đất trung bình)									
			Đất ở		Đất PNN không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		Đất ở		Đất PNN không phải là đất ở		Đất nông nghiệp					
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp				
1	Công tác chuẩn bị		7,00		7,00		7,00		7,00		7,00		7,00		7,00		7,00	
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	IKS3	1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00		1,00	
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	IKS3	2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00	
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	IKS3	2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00	
1.4	Lập hồ sơ thửa đất cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	IKTV4	2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00	
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		22,00	24,00	24,00	28,00	20,00	20,00										
2.1	Điều tra, khảo sát các thông tin về thửa đất cần định giá	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00		2,00
2.2	Điều tra, khảo sát các thông tin để định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)		10,00		12,00		8,00		416.897		416.897		833.794		833.794		833.794
2.3	Tổng hợp, phân tích các thông tin để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	6,00		7,00		5,00		381.513		2.289.075		2.670.588		1.907.563		1.907.563	
2.4	Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu điều tra	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	5,00		5,00		5,00		381.513		1.907.563		1.907.563		1.907.563		1.907.563	

3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		38,00		44,00		32,00				7.248.738	8.393.275		6.104.200
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	6,00	8,00		4,00		381.513			2.289.075	3.052.100		1.526.050
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00	4,00		2,00		381.513			1.144.538	1.526.050		763.025
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	2,00	2,00		2,00		381.513			763.025	763.025		763.025
3.4	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	5,00	5,00		5,00		381.513			1.907.563	1.907.563		1.907.563
3.5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00	3,00		3,00		381.513			1.144.538	1.144.538		1.144.538
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4+1KS3)	3,00	3,00		3,00		381.513			1.144.538	1.144.538		1.144.538
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	1KTV4	2,00	2,00		2,00		148.660			297.319	297.319		297.319

ĐƠN GIÁ VẬT LIỆU

(Kèm theo Phụ lục III - Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và hàng dư)

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho 1 thửa đất trung bình)		Nguyên giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1,00		8.000	8.000	
2	Băng dính to	Cuộn	1,00		10.000	10.000	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00	8.000	8.000	8.000
4	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00	3.000	3.000	3.000
5	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00	2.000	2.000	2.000
6	Mực in A3 laser	Hộp	0,09		3.100.000	279.000	
7	Mực photocopy	Hộp	0,12		850.000	102.000	
8	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00	4.000	8.000	4.000
9	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00	30.000	30.000	30.000
10	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00	3.000	3.000	3.000
11	Giấy A4	Gram	0,50	0,50	63.000	31.500	31.500
12	Giấy A3	Gram	0,30		96.000	28.800	
13	Ghim dập	Hộp	0,50		1.800	900	
14	Ghim vòng	Hộp	0,50		2.000	1.000	
15	Túi Nylon đựng tài liệu	Chiếc		1,00	1.800		1.800
16	Vật liệu phụ						
	Tổng					556.416	89.964

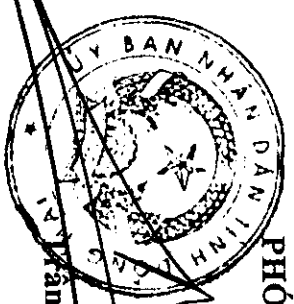
ĐƠN GIÁ NGÀY CÔNG

(Kèm theo Phụ lục IV - Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất)
 (Hệ số lương theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004; mức lương tối thiểu 1.150.000 đồng/tháng)

STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KPCĐ	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
1	2	3	4	5=4x11%	6	7	8=4x24%	9	10=9/26
1	Nội nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990		46.000	1.010.160	5.728.150	220.313
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245		46.000	919.080	5.215.825	200.609
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500		46.000	828.000	4.703.500	180.904
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755		46.000	736.920	4.191.175	161.199
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010		46.000	645.840	3.678.850	141.494
2	Ngoại nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990	460.000	46.000	1.010.160	6.188.150	238.006
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245	460.000	46.000	919.080	5.675.825	218.301
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500	460.000	46.000	828.000	5.163.500	198.596
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755	460.000	46.000	736.920	4.651.175	178.891
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010	460.000	46.000	645.840	4.138.850	159.187
3	Kỹ thuật viên								
	Kỹ thuật viên 5	2,66	3.059.000	336.490		46.000	734.160	4.175.650	160.602

STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tô trường (0,2/5)	BHXH, YT, KP, CD	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
	Kỹ thuật viên 4	2,46	2.829.000	311.190		46.000	678.960	3.865.150	148.660
	Kỹ thuật viên 3	2,26	2.599.000	285.890		46.000	623.760	3.554.650	136.717
	Kỹ thuật viên 2	2,06	2.369.000	260.590		46.000	568.560	3.244.150	124.775
	Kỹ thuật viên 1	1,86	2.139.000	235.290		46.000	513.360	2.933.650	112.833

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



(Signature)
 Phó Chủ tịch Ủy ban Nhân dân
 Tân Minh Phúc

Phụ lục IV

ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT
(Ban hành kèm theo Quyết định số 40 /2015/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Đồng Nai)

A. Đất ở

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.074.113	16.494	19.997	5.625	57.533	2.173.764	326.065	2.499.828	2.479.831
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	8.054.865	67.164	67.881	10.065	192.901	8.392.876	1.517.056	9.909.932	9.842.051
-	Nội nghiệp		3.052.100	29.511	35.778	10.065	102.937	3.230.391	484.559	3.714.950	3.679.171
-	Ngoại nghiệp		5.002.765	37.654	32.102		89.964	5.162.485	1.032.497	6.194.982	6.162.880
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Khu vực trung bình	2.670.588	25.826	31.311	8.808	90.084	2.826.616	423.992	3.250.609	3.219.298
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	4.578.150	44.282	53.687	15.103	154.461	4.845.683	726.852	5.572.535	5.518.849
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	3.052.100	29.511	35.778	10.065	102.937	3.230.391	484.559	3.714.950	3.679.171
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.144.538	11.071	13.422	3.776	38.615	1.211.421	181.713	1.393.134	1.379.712
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	297.319	2.823	3.423	963	9.849	314.377	47.157	361.534	358.111
	Tổng	Khu vực trung bình	21.871.673	197.172	225.498	54.405	646.380	22.995.128	3.707.394	26.702.522	26.477.024

ĐVT: Đồng

B. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

STT	Nội dung công việc	ĐVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khấu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.074.113	16.458	19.953	5.613	48.575	2.164.712	324.707	2.489.419	2.469.466
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	9.687.069	80.190	80.286	11.296	187.726	10.046.568	1.828.516	11.875.083	11.794.798
-	Nội nghiệp		3.433.613	33.124	40.158	11.296	97.762	3.615.952	542.393	4.158.345	4.118.187
-	Ngoại nghiệp		6.253.457	47.067	40.128		89.964	6.430.616	1.286.123	7.716.739	7.676.611
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Khu vực trung bình	3.433.613	33.124	40.158	11.296	97.762	3.615.952	542.393	4.158.345	4.118.187
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	5.722.688	55.200	66.922	18.824	162.919	6.026.552	903.983	6.930.535	6.863.613
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	3.815.125	36.800	44.615	12.549	108.612	4.017.701	602.655	4.620.356	4.575.742
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.144.538	11.047	13.394	3.767	32.606	1.205.352	180.803	1.386.155	1.372.761
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	297.319	2.771	3.360	945	8.179	312.575	46.886	359.461	356.101
	Tổng	Khu vực trung bình	26.174.464	235.590	268.687	64.290	646.380	27.389.412	4.429.943	31.819.354	31.550.667

ĐVT: Đồng

C. Đất nông nghiệp

STT	Nội dung công việc	DVT	Lao động kỹ thuật	Dụng cụ	Khẩu hao	Năng lượng	Vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung (nội nghiệp 15%; ngoại nghiệp 20%)	Đơn giá sản phẩm (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.074.113	16.562	20.080	5.648	70.609	2.187.012	328.052	2.515.064	2.494.984
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	6.839.559	55.817	58.193	8.843	200.524	7.162.935	1.290.219	8.453.154	8.394.961
-	Nội nghiệp		2.670.588	25.933	31.441	8.843	110.560	2.847.364	427.105	3.274.469	3.243.028
-	Ngoại nghiệp		4.168.971	29.884	26.752		89.964	4.315.571	863.114	5.178.685	5.151.933
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	Khu vực trung bình	1.907.563	18.520	22.453	6.315	78.955	2.033.806	305.071	2.338.877	2.316.424
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	3.433.613	33.333	40.413	11.367	142.109	3.660.834	549.125	4.209.959	4.169.546
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	2.289.075	22.226	26.947	7.579	94.758	2.440.585	366.088	2.806.673	2.779.726
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.144.538	11.107	13.466	3.787	47.351	1.220.248	183.037	1.403.285	1.389.820
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	297.319	2.832	3.434	966	12.074	316.625	47.494	364.119	360.685
	Tổng	Khu vực trung bình	17.985.779	160.397	184.985	44.505	646.380	19.022.046	3.069.085	22.091.131	21.906.146

Ghi chú:

I. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.
- Chi phí chung áp dụng theo Thông tư Liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính.
- Mức lương cơ sở 1.150.000 đ/tháng được áp dụng theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Hệ số lương áp dụng theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về chế độ tiền lương đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang.
- Ngày công được tính là 26 ngày/tháng.
- Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí kiểm tra, nghiệm thu, thu nhập chịu thuế tính trước.

II. Thuyết minh

1. Đơn giá trên tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1 ha, 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
2. 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 đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng);
 - b) Đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng): căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01 để điều chỉnh.

3. Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4 và 5 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng), các mục còn lại của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng) thì nhân với hệ số $K=1,3$

4. Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...) thì điều chỉnh đối với mục 2 của đơn giá (điều chỉnh lao động kỹ thuật, dụng cụ, khấu hao, năng lượng): 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.

5. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 01 được tính theo phương pháp nội suy.

6. 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 khu vực định giá đất lớn nhất.

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

Khu vực Diện tích (ha)	Xã	Thị trấn, phường
$\leq 0,1$	0,5	0,6
0,3	0,65	0,75
0,5	0,8	0,9
1	1	1,1
3	1,2	1,3
5	1,4	1,5
10	1,6	1,7
30	1,8	1,9
50	2	2,1
100	2,2	2,3
300	2,4	2,5
500	2,6	2,7
1.000	2,8	2,9
3.000	3	3,1
≥ 5.000	3,2	3,3

3.1	Thống kê giá đất thị trường theo từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	3,00							381.513	1.144.538	1.526.050	763.025
3.2	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	4,00							381.513	1.526.050	1.907.563	1.144.538
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất		24,00								4.578.150	5.722.688	3.433.613
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	8,00							381.513	3.052.100	3.815.125	2.289.075
4.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	4,00							381.513	1.526.050	1.907.563	1.144.538
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		16,00								3.052.100	3.815.125	2.289.075
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất thuộc khu vực định giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	4,00							381.513	1.526.050	1.907.563	1.144.538
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	4,00							381.513	1.526.050	1.907.563	1.144.538
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Nhóm 2 (IKS4+IKS3)	3,00							381.513	1.144.538	1.144.538	1.144.538
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1KTV4	2,00							148.660	297.319	297.319	297.319

ĐƠN GIÁ DỤNG CỤ

(Kèm theo Phụ lục IV - Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất)

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Nguyên giá	Đất ở		Đất phi NN không phải là đất ở		Đất NN		Đất phi NN không phải là đất ở		Đất NN		
					Định mức (công nhóm/Khu vực trung bình)	Đất ở	Định mức (công nhóm/Khu vực trung bình)	Đất ở	Định mức (công nhóm/Khu vực trung bình)	Đất NN	Đất ở	Đất phi NN không phải là đất ở	Đất NN	Đất ở	Đất phi NN không phải là đất ở
1	Bàn làm việc	Cái	96	800.000	70,40		83,20		57,60		22,564		26,667		18,462
2	Ghế văn phòng	Cái	96	340.000	70,40		83,20		57,60		9,590		11,333		7,846
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	2.700.000	17,60		20,80		14,40		19,038		22,500		15,577
4	Bàn đập ghim	Cái	24	290.000	35,20		41,60		28,80		16,359		19,333		13,385
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18	80.000	4,40		5,20		3,60		752		889		615
6	Giày bảo hộ	Đôi	6	100.000		19,20		24,00		16,00		12,308		15,385	10,256
7	Tất	Đôi	6	10.000		19,20		24,00		16,00		1,231		1,538	1,026
8	Cấp tài liệu	Cái	24	90.000		19,20		24,00		16,00		2,769		3,462	2,308
9	Mũ cứng	Cái	12	26.000		19,20		24,00		16,00		1,600		2,000	1,333
10	USB (4 GB)	Cái	12	120.000		19,20		24,00		16,00		7,385		9,231	6,154
11	Lưu điện	Cái	60	700.000	70,40		83,20		57,60		31,590		37,333		25,846
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	36	805.000	26,40		31,20		21,60		22,705		26,833		18,577
13	Quần áo mưa	Bộ	6	110.000		5,76		7,20		4,80		4,062		5,077	3,385
14	Bình đựng nước uống	Cái	6	20.000		19,20		24,00		16,00		2,462		3,077	2,051
15	Ba lô	Cái	24	100.000		19,20		24,00		16,00		3,077		3,846	2,564
16	Thức nhựa 40cm	Cái	24	6.000	35,20		41,60		28,80		338		400		277
17	Gọt bút chì	Cái	9	3.000	3,52		4,16		2,88		45		53		37
18	Đèn neon 0,04 kW	Bộ	30	40.000	70,40		83,20		57,60		3,610		4,267		2,954
19	Máy tính bàn số	Cái	36	166.000	44,00		52,00		36,00		7,803		9,222		6,385
20	Ổ ghi CD 0,4 kW	Cái	36	550.000	2,64		3,12		2,16		1,551		1,833		1,269
21	Quạt trần 0,1 kW	Cái	36	580.000	8,80		10,40		7,20		5,453		6,444		4,462
22	Điện năng	kWh		1.725	6,10		7,21		4,99		10,523		12,437		8,608
23	Dụng cụ nhà, phụ										7,596		8,977		6,215
	Tổng cộng										159.518		188.523		130.513
															29.884

ĐƠN GIÁ THIẾT BỊ

(Kèm theo Phụ lục IV - Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất)

STT	Thiết bị	Đơn vị tính	Công suất (kW/h)	Nguyên giá	Định mức (tính cho 1 khu vực định giá đất)		Định mức (tính cho 1 khu vực định giá đất)		Định mức (tính cho 1 khu vực định giá đất)		Chi phí (đồng/tính trung bình)		Chi phí (đồng/tính trung bình)		Chi phí (đồng/tính trung bình)	
					Đất ở		Đất phi NN không phải là đất ở		Đất NN		Đất ở		Đất phi NN không phải là đất ở		Đất NN	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Khấu hao															
	Máy in khổ A3	Cái	0,5	22.500.000	5,72	6,76	4,68		25.740	30.420	21.060					
	Máy vi tính	Cái	0,4	11.048.000	13,20	15,60	10,80		58.333	68.940	47.727					
	Máy điều hoà nhiệt độ	Cái	2,2	8.300.000	6,60	7,80	5,40		10.956	12.948	8.964					
	Máy chiếu (slide)	Cái	0,5	20.700.000	2,64	3,12	2,16		10.930	12.917	8.942					
	Máy tính xách tay	Cái		29.300.000	2,64	3,12	2,16	1,60	30.941	36.566	25.315	22.502	28.128	25.315	18.752	
	Máy photocopy A3	Cái	1,5	64.200.000	4,40	5,20	3,60		56.496	66.768	46.224					
	Máy ảnh	Cái		10.000.000				1,00				2.400	3.000			2.000
	Máy quay phim	Cái		30.000.000				1,00				7.200	9.000			6.000
2	Điện năng	kW		1.500	36,27	42,86	29,67		54.405	64.290	44.505					

ĐƠN GIÁ VẬT LIỆU

(Kèm theo Phụ lục IV - Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất)

STT	Danh mục vật liệu	Đơn vị tính	Định mức (tính cho 1 khu vực định giá đất)		Nguyên giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Đĩa CD	Cái	1,00		8.000	8.000	
2	Băng dính to	Cuộn	1,00		10.000	10.000	
3	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00	8.000	8.000	8.000
4	Bút chì	Chiếc	1,00	1,00	3.000	3.000	3.000
5	Tẩy chì	Chiếc	1,00	1,00	2.000	2.000	2.000
6	Mực in A3 laser	Hộp	0,09		3.100.000	279.000	
7	Mực photocopy	Hộp	0,12		850.000	102.000	
8	Bút bi	Chiếc	2,00	1,00	4.000	8.000	4.000
9	Sổ ghi chép	Cuộn	1,00	1,00	30.000	30.000	30.000
10	Cặp 3 dây	Chiếc	1,00	1,00	3.000	3.000	3.000
11	Giấy A4	Gram	0,50	0,50	63.000	31.500	31.500
12	Giấy A3	Gram	0,30		96.000	28.800	
13	Ghim dập	Hộp	0,50		1.800	900	
14	Ghim vòng	Hộp			2.000	1.000	
15	Túi Nylon đựng tài liệu	Chiếc		1,00	1.800		1.800
16	Vật liệu phụ					41.216	6.664
Tổng						556.416	89.964

ĐƠN GIÁ NGÀY CÔNG

(Kèm theo Phụ lục III - Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư)
(Hệ số lương theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004; mức lương tối thiểu 1.150.000 đồng/tháng)

STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KPCĐ	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
1	2	3	4	5=4x11%	6	7	8=4x24%	9	10=9/26
1	Nội nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990		46.000	1.010.160	5.728.150	220.313
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245		46.000	919.080	5.215.825	200.609
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500		46.000	828.000	4.703.500	180.904
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755		46.000	736.920	4.191.175	161.199
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010		46.000	645.840	3.678.850	141.494
2	Ngoại nghiệp								
	Kỹ sư bậc 5	3,66	4.209.000	462.990	460.000	46.000	1.010.160	6.188.150	238.006
	Kỹ sư bậc 4	3,33	3.829.500	421.245	460.000	46.000	919.080	5.675.825	218.301
	Kỹ sư bậc 3	3,00	3.450.000	379.500	460.000	46.000	828.000	5.163.500	198.596
	Kỹ sư bậc 2	2,67	3.070.500	337.755	460.000	46.000	736.920	4.651.175	178.891
	Kỹ sư bậc 1	2,34	2.691.000	296.010	460.000	46.000	645.840	4.138.850	159.187
3	Kỹ thuật viên								
	Kỹ thuật viên 5	2,66	3.059.000	336.490	46.000	46.000	734.160	4.175.650	160.602

STT	Lao động	Hệ số lương	Lương cấp bậc	Lương phụ (11%)	Phụ cấp lưu động (0,4)	Phụ cấp tổ trưởng (0,2/5)	BHXH, YT, KPCB	Tổng cộng lương tháng (đồng)	Lương ngày (đồng)
	Kỹ thuật viên 4	2,46	2.829.000	311.190		46.000	678.960	3.865.150	148.660
	Kỹ thuật viên 3	2,26	2.599.000	285.890		46.000	623.760	3.554.650	136.717
	Kỹ thuật viên 2	2,06	2.369.000	260.590		46.000	568.560	3.244.150	124.775
	Kỹ thuật viên 1	1,86	2.139.000	235.290		46.000	513.360	2.933.650	112.833

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Minh Phúc
Minh Phúc