

**PHỤ LỤC VI**

**ĐƠN GIÁ SẢN PHẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ ÁP DỤNG TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH TÂY NINH**

*(Kèm theo Quyết định số: ..10../2020/QĐ-UBND ngày 01/4/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)*

**I. Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể**

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

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Nội dung công việc	Chi phí lao động kỹ thuật	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm
		3	4	5	6	7=3+4+5+6	8	9=7+8
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>							
1	Công tác chuẩn bị	1.429.656	12.353	16.849	30.455	1.489.313	223.397	<b>26.571.061</b> 1.712.710
2	Điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường							
2.1	Nội nghiệp	4.990.348	43.271	59.021	106.681	5.199.322	779.898	5.979.220
2.2	Ngoại nghiệp	6.123.456	25.782	54.545	80.017	6.283.801	1.256.760	7.540.561
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	7.712.356	74.741	101.946	184.268	8.073.311	1.210.997	9.284.308
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.361.004	11.801	16.097	29.095	1.417.997	212.700	1.630.697
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	353.876	2.990	4.079	7.372	368.317	55.248	423.565
<b>II</b>	<b>Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở</b>							
1	Công tác chuẩn bị	1.429.656	12.338	16.827	27.485	1.486.305	222.946	1.709.251
2	Điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường							
2.1	Nội nghiệp	5.444.016	47.134	64.285	104.999	5.660.434	849.065	6.509.499

Stt	Nội dung công việc	Chi phí lao động kỹ thuật	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm
1	2	3	4	5	6	7=3+4+5+6	8	9=7+8
2.2	Ngoại nghiệp	7.144.032	30.080	63.636	80.017	7.317.765	1.463.553	8.781.318
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	9.073.360	86.412	117.855	192.499	9.470.126	1.420.519	10.890.645
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.361.004	11.775	16.060	26.232	1.415.072	212.261	1.627.333
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	353.876	2.988	4.075	6.656	367.596	55.139	422.735
<b>III</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>							<b>23.201.341</b>
1	Công tác chuẩn bị	1.429.656	12.370	16.874	34.141	1.493.042	223.956	1.716.998
2	Điều tra, phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường							
2.1	Nội nghiệp	4.536.680	39.406	53.754	108.757	4.738.597	710.790	5.449.387
2.2	Ngoại nghiệp	5.102.880	21.485	45.455	80.017	5.249.837	1.049.967	6.299.804
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	6.351.352	63.057	86.017	174.033	6.674.459	1.001.169	7.675.628
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.361.004	11.826	16.132	32.638	1.421.599	213.240	1.634.839
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	353.876	3.008	4.104	8.303	369.291	55.394	424.685

\* Ghi chú:

1. 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 3 ha đối với đất nông nghiệp. Khi tính 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 Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ TN&MT để điều chỉnh đối với các mục 1.2, mục 1.3 (đối với đất ở); mục 2.2, mục 2.3 (đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở); mục 3.2, mục 3.3 (đối với đất nông nghiệp) ở bảng trên.

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 các mục 1.2, mục 1.3 (đối với đất ở); mục 2.2, mục 2.3 (đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở); mục 3.2, mục 3.3 (đối với đất nông nghiệp) ở bảng trên:
- 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 trên 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 các mục 1.2, mục 1.3 (đối với đất ở); mục 2.2, mục 2.3 (đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở); mục 3.2, mục 3.3 (đối với đất nông nghiệp) ở bảng trên:
- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất. Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số  $K=1,3$ ; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;
- Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất;
- b) Các mục còn lại của bảng trên nhân với hệ số  $K=1,3$
4. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá của tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số  $K=1,5$  đối với các mục 1.2, mục 1.3 (đối với đất ở); mục 2.2, mục 2.3 (đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở); mục 3.2, mục 3.3 (đối với đất nông nghiệp) ở bảng trên.
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 các mục 1.2, mục 1.3 (đối với đất ở); mục 2.2, mục 2.3 (đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở); mục 3.2, mục 3.3 (đối với đất nông nghiệp) ở bảng trên.

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

Đơn vị tính: Đồng

Sút	Nội dung công việc	Chi phí lao động kỹ thuật	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm
1	2	3	4	5	6	7=3+4+5+6	8	9=7+8
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>							<b>31.401.281</b>
1	Công tác chuẩn bị	2.467.218	14.531	23.745	37.004	2.542.498	381.375	2.923.873
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin							
2.1	Nội nghiệp	3.629.344	25.999	42.483	66.206	3.764.032	564.605	4.328.637
2.2	Ngoại nghiệp	6.123.456	25.782	16.145	80.017	6.245.401	1.249.080	7.494.481
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	3.175.676	22.752	37.179	57.939	3.293.546	494.032	3.787.578
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	5.444.016	39.012	63.748	99.345	5.646.121	846.918	6.493.039
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	3.629.344	25.999	42.483	66.206	3.764.032	564.605	4.328.637
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh	1.361.004	9.753	15.937	24.836	1.411.530	211.730	1.623.260
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	353.876	2.487	4.065	6.334	366.762	55.014	421.776
<b>II</b>	<b>Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở</b>							<b>37.505.863</b>
1	Công tác chuẩn bị	2.467.218	14.499	23.692	31.242	2.536.651	380.498	2.917.149
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin							
2.1	Nội nghiệp	4.083.012	29.181	47.682	66.206	4.226.082	633.912	4.859.994
2.2	Ngoại nghiệp	7.654.320	32.228	20.182	80.017	7.786.747	1.557.349	9.344.096

Sit	Nội dung công việc	Chi phí lao động kỹ thuật	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm
1	2	3	4	5	6	7=3+4+5+6	8	9=7+8
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	4.083.012	29.181	47.682	62.878	4.222.754	633.413	4.856.167
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	6.805.020	48.630	79.461	104.785	7.037.896	1.055.684	8.093.580
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	4.536.680	32.420	52.974	69.856	4.691.931	703.790	5.395.721
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh	1.361.004	9.733	15.903	20.971	1.407.611	211.142	1.618.753
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	353.876	2.441	3.989	5.261	365.568	54.835	420.403
<b>III Đất nông nghiệp</b>								<b>25.907.581</b>
1	Công tác chuẩn bị	2.467.218	14.591	23.842	45.414	2.551.064	382.660	2.933.724
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin							
2.1	Nội nghiệp	3.175.676	22.847	37.331	62.878	3.298.732	494.810	3.793.542
2.2	Ngoại nghiệp	5.102.880	21.485	13.455	80.017	5.217.837	1.043.567	6.261.404
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	2.268.340	16.316	26.660	50.782	2.362.097	354.315	2.716.412
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	4.083.012	29.366	47.984	91.400	4.251.762	637.764	4.889.526
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	2.722.008	19.581	31.995	60.945	2.834.530	425.180	3.259.710
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh	1.361.004	9.785	15.988	30.455	1.417.232	212.585	1.629.817

Stt	Nội dung công việc	Chi phí lao động kỹ thuật	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung	Đơn giá sản phẩm
1	2	3	4	5	6	7=3+4+5+6	8	9=7+8
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	353.876	2.495	4.077	7.766	368.214	55.232	423.446

**\* Ghi chú:**

1. Đơn giá bảng trên 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:
  - Nếu số lượng lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất ở thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 1.2, 1.3 và 1.4 của bảng trên.
  - Nếu số lượng lớn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 2.2, 2.3 và 2.4 của bảng trên.
  - Nếu số lượng lớn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các mục 3.2, 3.3 và 3.4 của bảng trên;
- b) Đối với các mục 1.2, 1.3, 1.4 và 1.5; 2.2, 2.3, 2.4 và 2.5; 3.2, 3.3, 3.4 và 3.5 của bảng trên: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 thông tư 20/2015/TT-BTNMT để điều chỉnh cho phù hợp.
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 1.2, 1.3, 1.4 và 1.5; 2.2, 2.3, 2.4 và 2.5; 3.2, 3.3, 3.4 và 3.5 của bảng trên, các mục còn lại của bảng nhân với hệ số K=1,3.
3. Trường hợp khu vực định giá đất chạy theo tuyến qua nhiều xã, phường, thị trấn (định giá đất để tính bồi thường đối với các dự án giao thông, thủy lợi, đường điện...) thì điều chỉnh đối với mục 1.2, 2.2, 3.2 của bảng trên như sau:
  - 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.

## II. Chi phí nhân công định giá đất cụ thể

### 1. Chi phí nhân công định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)								Thành tiền															
			Đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)				Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)				Đất nông nghiệp (công nhóm/tỉnh trung bình)				Đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)				Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)				Đất nông nghiệp (công nhóm/tỉnh trung bình)			
			Nội nghiệp	Ngoại 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	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12=4x10	13=5x11	14=6x10	15=7x11	16=8x10	17=9x11										
1	Công tác chuẩn bị																									
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	1KS3	1,00		1,00		1,00		215.156	243.466	215.156			215.156												
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	2,00		2,00		2,00		215.156	243.466	430.312			430.312												
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	2,00		2,00		2,00		215.156	243.466	430.312			430.312												
1.4	Lập hồ sơ thửa đất cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	2,00		2,00		2,00		176.938	205.248	353.876			353.876												





STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)						Thành tiền								
			Đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất nông nghiệp (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)			Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)			Đất nông nghiệp (công nhóm/tỉnh trung bình)		
			Nội nghiệp	Ngoại 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	
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	(1KS4+1KS3)	6,00		8,00		4,00		453.668	510.288	2.722.008		9.073.360		6.351.352		
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	(1KS4+1KS3)	3,00		4,00		2,00		453.668	510.288	1.361.004		1.814.672		907.336		
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá đất	(1KS4+1KS3)	2,00		2,00												
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	(1KS4+1KS3)	5,00		5,00		5,00		453.668	510.288	2.268.340		2.268.340		2.268.340		
3.4	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	(1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00		453.668	510.288	1.361.004		1.361.004		1.361.004		
3.5	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	(1KS4+1KS3)	3,00		3,00		3,00		453.668	510.288	1.361.004		1.361.004		1.361.004		

Stt	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)						Thành tiền					
			Đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất nông nghiệp (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (công nhóm/tỉnh trung bình)		Đất nông nghiệp (công nhóm/tỉnh trung bình)	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
			2,00	2,00	2,00	2,00	176.938	205.248	353.876	353.876	353.876	353.876		
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	1KTV4	2,00	2,00	2,00	2,00	176.938	205.248	353.876	353.876	353.876	353.876		

## \* Ghi chú:

- Nội dung công việc, Định biên, Định mức căn cứ theo Bảng 14 Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

## 2. Chi phí nhân công định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)						Thành tiền (đồng)							
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		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	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12=4x10	13=5x11	14=6x10	15=7x11	16=8x10	17=9x11
1	<b>Công tác chuẩn bị</b>										<b>2.467.218</b>			<b>2.467.218</b>		<b>2.467.218</b>
1.1	Xác định mục đích định giá đất cụ thể	IKS3	1,00		1,00		1,00		215.156	243.466	215.156			215.156		215.156
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	IKS3	5,00		5,00		5,00		215.156	243.466	1.075.780			1.075.780		1.075.780
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá	IKS3	3,00		3,00		3,00		215.156	243.466	645.468			645.468		645.468
1.4	Lập hồ sơ khu vực cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	IKTV4	3,00		3,00		3,00		176.938	205.248	530.814			530.814		530.814
2	<b>Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin</b>										<b>3.629.344</b>	<b>6.123.456</b>	<b>4.083.012</b>	<b>7.654.320</b>	<b>3.175.676</b>	<b>5.102.880</b>

Stt	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)						Thành tiền (đồng)					
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		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	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
			Lương nhóm		Lương nhóm		Lương nhóm		Lương nhóm		Lương nhóm		Lương nhóm	
2.1	Điều tra, khảo sát thông tin về giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	(1KS4+1 KS3)	12,00	15,00	10,00	453.668	510.288	6.123.456	7.654.320	5.102.880				
2.2	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương	(1KS4+1 KS3)	5,00	5,00	5,00	453.668	510.288	2.268.340	2.268.340	2.268.340				
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra của từng vị trí đất	(1KS4+1 KS3)	3,00	4,00	2,00	453.668	510.288	1.361.004	1.814.672	907.336				
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá													
3.1	Thông kê giá đất thị trường của từng vị trí đất	(1KS4+1 KS3)	3,00	4,00	2,00	453.668	510.288	1.361.004	1.814.672	907.336				

Stt	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)						Thành tiền (đồng)								
			Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		Đất nông nghiệp		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	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
3.2	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất	(1KS4+1 KS3)	4,00		5,00		3,00		453.668	510.288	1.814.672		2.268.340		1.361.004		
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá										5.444.016		6.805.020		4.083.012		
4.1	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất	(1KS4+1 KS3)	8,00		10,00		6,00		453.668	510.288	3.629.344		4.536.680		2.722.008		
4.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất	(1KS4+1 KS3)	4,00		5,00		3,00		453.668	510.288	1.814.672		2.268.340		1.361.004		
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất										3.629.344		4.536.680		2.722.008		
5.1	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	(1KS4+1 KS3)	4,00		5,00		3,00		453.668	510.288	1.814.672		2.268.340		1.361.004		



3. Bảng lương ngày lao động kỹ thuật

15

Lương cơ sở : 1.490.000

Stt	Bậc lương	Hệ số	Lương cấp bậc	Phụ cấp lưu động (Hệ số 0,4)	Phụ cấp trách nhiệm (Hệ số 0,2 tính cho tổ đội 05 người)	Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp, Kinh phí công đoàn (Tỷ lệ 23,5%)	Lương tháng (26 ngày)	Lương ngày (đồng/ngày)
1	2	3	4 = 3 x 1.490.000	5 = 0,4 x 1.490.000	6 = 0,5/5 x	7 = 23,5% x 4	8	9 = 8/26
I	Ngoại nghiệp							
1	Kỹ sư							
2.1	KS1	2,34	3.486.600	596.000	59.600	973.417	5.115.617	196.755
2.2	KS2	2,67	3.978.300	596.000	59.600	1.088.967	5.722.867	220.110
2.3	KS3	3,00	4.470.000	596.000	59.600	1.204.516	6.330.116	243.466
2.4	KS4	3,33	4.961.700	596.000	59.600	1.320.066	6.937.366	266.822
2.5	KSS5	3,66	5.453.400	596.000	59.600	1.435.615	7.544.615	290.178
2.6	KS6	3,99	5.945.100	596.000	59.600	1.551.165	8.151.865	313.533
2	Kỹ thuật viên							
2.1	KTV3	2,26	3.367.400	596.000	59.600	945.405	4.968.405	191.093
2.2	KTV4	2,46	3.665.400	596.000	59.600	1.015.435	5.336.435	205.248
2.3	KTV5	2,66	3.963.400	596.000	59.600	1.085.465	5.704.465	219.403
2.4	KTV6	2,86	4.261.400	596.000	59.600	1.155.495	6.072.495	233.558
2.5	KTV7	3,06	4.559.400	596.000	59.600	1.225.525	6.440.525	247.713
2.6	KTV8	3,26	4.857.400	596.000	59.600	1.295.555	6.808.555	261.868
2.7	KTV9	3,46	5.155.400	596.000	59.600	1.365.585	7.176.585	276.023

Sít	Bậc lương	Hệ số	Lương cấp bậc	Phụ cấp lưu động (Hệ số 0,4)	Phụ cấp trách nhiệm (Hệ số 0,2 tính cho tổ đội 05 người)	Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Kinh phí công đoàn (Tỷ lệ 23,5%)	Lương tháng (26 ngày)	Lương ngày (đồng/ngày)
1	2	3	$4 = 3 \times 1.490.000$	$5 = 0,4 \times 1.490.000$	$6 = 0,5/5 \times$	$7 = 23,5\% \times 4$	8	$9 = 8/26$
2.8	KTV10	3,66	5.453.400	596.000	59.600	1.435.615	7.544.615	290.178
2.9	KTV11	3,86	5.751.400	596.000	59.600	1.505.645	7.912.645	304.333
2.10	KTV12	4,06	6.049.400	596.000	59.600	1.575.675	8.280.675	318.488
II	Nội nghiệp							
I	Kỹ sư							
1.1	KS1	2,34	3.486.600		59.600	833.357	4.379.557	168.445
1.2	KS2	2,67	3.978.300		59.600	948.907	4.986.807	191.800
1.3	KS3	3,00	4.470.000		59.600	1.064.456	5.594.056	215.156
1.4	KS4	3,33	4.961.700		59.600	1.180.006	6.201.306	238.512
1.5	KS5	3,66	5.453.400		59.600	1.295.555	6.808.555	261.868
1.6	KS6	3,99	5.945.100		59.600	1.411.105	7.415.805	285.223
1.7	KS7	4,32	6.436.800		59.600	1.526.654	8.023.054	308.579
1.8	KS8	4,65	6.928.500		59.600	1.642.204	8.630.304	331.935
2	Kỹ thuật viên							
2.1	KTV3	2,26	3.367.400		59.600	805.345	4.232.345	162.783
2.2	KTV4	2,46	3.665.400		59.600	875.375	4.600.375	176.938
2.3	KTV5	2,66	3.963.400		59.600	945.405	4.968.405	191.093
2.4	KTV6	2,86	4.261.400		59.600	1.015.435	5.336.435	205.248



Sit	Bậc lương	Hệ số	Lương cấp bậc	Phụ cấp lưu động (Hệ số 0,4)	Phụ cấp trách nhiệm (Hệ số 0,2 tính cho tổ đội 05 người)	Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Kinh phí công đoàn (Tỷ lệ 23,5%)	Lương tháng (26 ngày)	Lương ngày (đồng/ngày)
1	2	3	4 = 3 x 1.490.000	5 = 0,4 x 1.490.000	6 = 0,5/5 x	7 = 23,5% x 4	8	9 = 8/26
2.5	KTV7	3,06	4.559.400		59.600	1.085.465	5.704.465	219.403
2.6	KTV8	3,26	4.857.400		59.600	1.155.495	6.072.495	233.558
2.7	KTV9	3,46	5.155.400		59.600	1.225.525	6.440.525	247.713
2.8	KTV10	3,66	5.453.400		59.600	1.295.555	6.808.555	261.868
2.9	KTV11	3,86	5.751.400		59.600	1.365.585	7.176.585	276.023
2.10	KTV12	4,06	6.049.400		59.600	1.435.615	7.544.615	290.178

**\* Ghi chú:**

- Hệ số lương theo cấp bậc kỹ thuật thực hiện theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ.
- Các khoản phụ cấp, đóng góp theo lương bao gồm: Phụ cấp lưu động, Phụ cấp trách nhiệm, các khoản bảo hiểm bắt buộc theo chế độ, kinh phí công đoàn.
- + Phụ cấp lưu động: Áp dụng hệ số 0,4 theo quy định tại Mục b Khoản 2 Phần II Thông tư số 06/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ.
- + Phụ cấp trách nhiệm: Áp dụng hệ số 0,2 cho tổ đội đo đạc gồm 05 người theo quy định tại Mục c Khoản 2 Phần II Thông tư số 05/2005/TT-BNV ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ.
- + Các khoản bảo hiểm bắt buộc gồm: Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp. Tổng mức đóng hàng tháng theo quy định là 21,5%, chi tiết như sau:
  - Bảo hiểm xã hội: Mức đóng hàng tháng là 17% theo quy định tại Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 5 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam.
  - Bảo hiểm y tế: Mức đóng hàng tháng là 3% theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam.

- Bảo hiểm thất nghiệp : Mức đóng hàng tháng là 1% theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam.
- Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp: Mức đóng hàng tháng là 0,5% theo quy định tại Khoản 1 Điều 22 Quyết định số 595/QĐ-BHXH ngày 14/4/2017 của Bảo hiểm xã hội Việt Nam.
- Kinh phí công đoàn: Mức đóng hàng tháng là 2% theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 191/2013/NĐ-CP ngày 21/11/2013 của Chính phủ.

### III. Hướng dẫn áp dụng đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể

1. Đối với định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư: Đơn giá ban hành tại Quyết định này 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 theo quy mô diện tích và khu vực tại các bảng sau để điều chỉnh cho nội dung công việc tại Mục 2 “Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường” và Mục 3 “Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất”

a) 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 theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Stt	Diện tích (ha)	Xã của tỉnh Tây Ninh	Thị trấn, phường của tỉnh Tây Ninh
1	≤ 0,1 ha	0,50	0,60
2	0,3 ha	0,65	0,75
3	0,5 ha	0,80	0,90
4	01 ha	1,00	1,10
5	03 ha	1,20	1,30
6	05 ha	1,60	1,70
7	10 ha	2,00	2,10
8	30 ha	2,60	2,70
9	50 ha	3,20	3,30
10	100 ha	4,00	4,10
11	300 ha	4,80	4,90
12	≥ 500 ha	5,80	5,90

b) Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực áp dụng đối với đất nông nghiệp theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Stt	Diện tích (ha)	Xã của tỉnh Tây Ninh	Thị trấn, phường của tỉnh Tây Ninh
1	≤ 0,1 ha	0,50	0,60
2	0,3 ha	0,60	0,70
3	0,5 ha	0,70	0,80
4	01 ha	0,85	0,95
5	03 ha	1,00	1,10
6	05 ha	1,40	1,50
7	10 ha	1,80	1,90
8	30 ha	2,20	2,30
9	50 ha	2,80	2,90
10	100 ha	3,40	3,50
11	300 ha	4,00	4,10
12	≥ 500 ha	4,80	4,90

2. Đối với định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Đơn giá ban hành tại Quyết định này tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 01 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. 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 hơn hoặc nhỏ hơn 10 vị trí đất đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; lớn hơn hoặc nhỏ hơn 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp) thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận đối với các Mục 2 “Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin”, Mục 3 “Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá”, Mục 4 “Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá”.

b) Đối với các Mục 2 “Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin”, Mục 3 “Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá”, Mục 4 “Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định

giá”, Mục 5 “Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất”: Căn cứ vào Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

c) Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất

Stt	Diện tích (ha)	Xã của tỉnh Tây Ninh	Thị trấn, phường của tỉnh Tây Ninh
1	≤ 0,1 ha	0,50	0,60
2	0,3 ha	0,65	0,75
3	0,5 ha	0,80	0,90
4	01 ha	1,00	1,10
5	03 ha	1,20	1,30
6	05 ha	1,40	1,50
7	10 ha	1,60	1,70
8	30 ha	1,80	1,90
9	50 ha	2,00	2,10
10	100 ha	2,20	2,30
11	300 ha	2,40	2,50
12	500 ha	2,60	2,70
13	1.000 ha	2,80	2,90
14	3.000 ha	3,00	3,10
15	≥ 5.000 ha	3,20	3,30

\* Ghi chú:

- Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các bảng trên được tính theo phương pháp nội suy.
- Thừa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất nằm trên địa bàn từ 02 xã, phường, thị trấn trở lên thì tính theo xã, phường, thị trấn có diện tích thừa đất hoặc khu đất, khu vực định giá đất lớn nhất.