ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 102 /2026/QĐ-UBND	*Thanh Hóa, ngày 26 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật đối với dịch vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 111/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 16/2021/TT-BTNMT ngày 27/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định xây dựng định mức kinh tế - kỹ thuật thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1591/TTr-SNNMT ngày 11/9/2026 (kèm theo Báo cáo thẩm định số 192/BCTĐ-STP ngày 11/8/2026 của Sở Tư pháp).

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật đối với dịch vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật đối với dịch vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành, thay thế Quyết định số 32/2025/QĐ-UBND ngày 11/03/2025 của UBND tỉnh ban hành quy định định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh.

2. Quy định chuyển tiếp

a) Đối với nhiệm vụ định giá đất cụ thể phải thực hiện đấu thầu đã đăng tải hồ sơ mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia hoặc đang gia hạn hồ sơ mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng dịch vụ tư vấn đã ký kết hoặc hồ sơ mời thầu đã đăng tải.

b) Sau khi Quyết định có hiệu lực thi hành các nhiệm vụ định giá đất cụ thể phải thực hiện đấu thầu nhưng chưa đăng tải hồ sơ mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia hoặc chưa gia hạn hồ sơ mời thầu trên trang đấu thầu quốc gia thì phải rà soát, điều chỉnh dự toán kinh phí nhiệm vụ trước khi ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn hoặc dự toán kinh phí nhiệm vụ trong hồ sơ mời thầu trước khi đăng tải, gia hạn.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm công bố, công khai định mức kinh tế - kỹ thuật đối với dịch vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vấn đề phát sinh hoặc khó khăn, vướng mắc, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định.

3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Trưởng

Thuế tỉnh Thanh Hoá, Giám đốc Kho bạc nhà nước khu vực XI, Chủ tịch UBND các xã, phường và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 Quyết định;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;

(để b/c);

- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các xã, phường;
- Công báo tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu: VT, KTTC.

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

Cao Văn Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
Định mức kinh tế - kỹ thuật đối với dịch vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Phần I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định định mức kinh tế - kỹ thuật đối với dịch vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp sử dụng kinh phí từ ngân sách nhà nước cho các công việc sau:

1. Định mức kinh tế - kỹ thuật xác định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư.

2. Định mức kinh tế - kỹ thuật xác định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Định mức kinh tế - kỹ thuật 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 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.

Điều 3. Nội dung định mức kinh tế - kỹ thuật

1. Định mức kinh tế - kỹ thuật bao gồm định mức lao động và định mức dụng cụ, thiết bị, vật liệu (không bao gồm phí khai thác thông tin, tài liệu phục vụ cho công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa); trong đó:

a) Định mức lao động: là hao phí thời gian lao động cần thiết của người lao động trực tiếp thực hiện một bước công việc hoặc một công việc cụ thể tạo ra sản phẩm và thời gian nghỉ được hưởng nguyên lương theo quy định của pháp luật hiện hành. Định mức lao động trực tiếp thực hiện công tác định giá đất là lao động kỹ thuật. Nội dung của định mức lao động bao gồm:

- Nội dung công việc: liệt kê mô tả nội dung công việc, các thao tác cơ bản, thao tác chính để thực hiện công việc.

- Định biên: cụ thể phù hợp với yêu cầu thực hiện từng nội dung công việc trong chu trình lao động đến khi hoàn thành sản phẩm. Trong định mức này, việc xác định cấp bậc kỹ thuật để thực hiện nội dung công việc theo quy định tại Thông tư liên tịch số 52/2015/TTLT-BTNMT-BNV ngày 08/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Nội vụ quy định mã số và tiêu chuẩn chức danh nghề nghiệp viên chức chuyên ngành địa chính và Thông tư số 12/2022/TT-BTNMT ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng 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 và tương đương;

- Định mức: quy định thời gian lao động trực tiếp cần thiết hoàn thành một đơn vị sản phẩm. Định mức lao động được xác định riêng cho hoạt động ngoại nghiệp và nội nghiệp; đơn vị tính là công hoặc 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 này để hoàn thành nhiệm vụ đúng tiến độ.

b) Định mức dụng cụ, thiết bị, vật liệu:

Định mức vật tư và thiết bị bao gồm định mức dụng cụ lao động, định mức tiêu hao vật liệu, định mức tiêu hao năng lượng, định mức sử dụng máy móc, thiết bị, trong đó:

- Định mức dụng cụ, thiết bị là thời gian *(số ca)* sử dụng dụng cụ, thiết bị cần thiết để thực hiện công việc.

- Định mức tiêu hao vật liệu là số lượng các vật liệu cần thiết để thực hiện công việc, trong đó:

+ Số liệu về thời hạn là căn cứ để tính đơn giá hao mòn dụng cụ và đơn giá khấu hao máy móc thiết bị.

+ Thời hạn của dụng cụ lao động: Đơn vị tính là tháng.

+ Thời hạn của thiết bị: Thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.

+ Điện năng tiêu thụ của các dụng cụ, thiết bị dùng điện được tính trên cơ sở định mức dụng cụ lao động, thiết bị *(số ca)*, số giờ làm việc trong 1 ca *(8 giờ)* và công suất của dụng cụ, thiết bị. Điện năng trong các bảng định mức được tính theo công thức sau:

+ Điện năng = Định mức dụng cụ lao động, thiết bị *(ca)* x 8 *(giờ/ca)* x công suất *(kw/giờ)* x 1,05 *(5% là lượng điện hao hụt trên đường dây)*.

2. Nội dung định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng trên địa bàn 01 xã, phường; có diện tích 01 ha đối với đất phi nông nghiệp, diện tích 03 ha đối với đất nông nghiệp.

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 thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

3. Nội dung định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định trong định mức kinh tế - kỹ thuật này tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 01 ha, trên địa bàn 01 xã, phường; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất phi nông nghiệp, 03 vị trí đất đối với đất nông nghiệp.

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 thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này.

Điều 4. 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

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Khu vực / **Diện tích** (ha)	**Các xã**	**Các phường**
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,60	1,70
10	2,00	2,10
30	2,60	2,70
50	3,20	3,30
100	4,00	4,10
300	4,80	4,90
≥ 500	5,80	5,90

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

(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Khu vực / **Diện tích** (ha)	**Các xã**	**Các phường**
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,60	0,70
0,5	0,70	0,80
1	0,85	0,95
3	1,00	1,10
5	1,40	1,50
10	1,80	1,90
30	2,20	2,30
50	2,80	2,90
100	3,40	3,50
300	4,00	4,10
≥ 500	4,80	4,90

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

Khu vực / **Diện tích** (ha)	**Các xã**	**Các phường**
≤ 0,1	0,50	0,60
0,3	0,65	0,75
0,5	0,80	0,90
1	1,00	1,10
3	1,20	1,30
5	1,40	1,50
10	1,60	1,70
30	1,80	1,90
50	2,00	2,10
100	2,20	2,30
300	2,40	2,50
500	2,60	2,70
1.000	2,80	2,90
3.000	3,00	3,10
≥ 5.000	3,20	3,30

3. Hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại các bảng 01, 02 khoản 1 Điều này và bảng 03 khoản 2 Điều này được tính theo phương pháp nội suy.

Thửa đất hoặc khu đất, khu vực cần 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.

Điều 5. Quy định từ viết tắt

Quy định về từ viết tắt trong tập định mức này như sau:

STT	Nội dung viết tắt	Viết tắt
1	Địa chính viên hạng III bậc 2 và tương đương	ĐCV2
2	Địa chính viên hạng III bậc 3 và tương đương	ĐCV3
3	Địa chính viên hạng III bậc 4 và tương đương	ĐCV4
4	Đơn vị tính	ĐVT
5	Số thứ tự	STT
6	Thời hạn sử dụng dụng cụ, máy móc, thiết bị	Thời hạn

Phần II

ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT

Chương I

ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP, THẶNG DƯ

Điều 6. Định mức lao động

1. Nội dung công việc

Bảng 04

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	**Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/khu đất cần định giá**					
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	Nhóm 1 (ĐCV3)	3		3	
1.2	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	Nhóm 1 (ĐCV3)	4		4	
2	**Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin**					
2.1	Thu thập thông tin về thửa đất cần định giá	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)		4		4
2.2	Thu thập thông tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)		12		8
2.3	Kiểm tra, rà soát, phân loại phiếu điều tra, các tài liệu thông tin đầu vào	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	6		5	
2.4	Tổng hợp, phân tích các thông tin để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		5	
3	**Lựa chọn phương pháp định giá đất**					

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức (công nhóm/thửa đất hoặc khu đất trung bình)			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	6		4	
3.2	Rà soát kết quả xác định giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	4		2	
4	**Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất**					
4.1	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		5	
4.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	3		3	
4.3	Dự thảo chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	2		2	
5	**Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất**	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	**5**		**5**	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 04 tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, trên địa bàn 01 xã, phường; có diện tích 01 ha đối với đất phi nông nghiệp, 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 quy định tại Bảng 01, Bảng 02, Bảng 03 để điều chỉnh đối với mục 1, 2, 3 của Bảng 04.

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, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất...) thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 1, 2, 3 của Bảng 04:

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) Đối với mục 4 và 5 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 1, 2, 3 của Bảng 04:

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 (trường hợp giao đất thực hiện dự án: đối với khu đất có 02 nhóm vị trí xác định giá đất thì nhân với hệ số K=1,3; đối với khu đất có trên 02 nhóm vị trí xác định giá đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi nhóm vị trí tăng thêm).

Trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính mức riêng cho các thửa đất.

b) Đối với mục 4, 5 nhân với hệ số K = 1,3.

4. Trường hợp xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh thì nhân với hệ số K=1,5 đối với mục 1, 2, 3, 4 của Bảng 04.

5. Trường hợp xác định giá đất để tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi, giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ dưới 0,1 ha thì nhân với hệ số K=0,5 đối với mục 1, 2, 3 của Bảng 04.

6. Về cơ cấu để điều chỉnh mức sử dụng dụng cụ lao động, mức tiêu hao vật liệu, mức tiêu hao năng lượng, và mức sử dụng máy móc, thiết bị được tính theo Bảng 05.

Bảng 05

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/khu đất cần định giá	16,28	0	18,42	0

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
2	Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin	25,58	100	26,32	100
3	Lựa chọn phương pháp định giá đất	23,26	0	15,79	0
4	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	23,25	0	26,31	0
5	Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất	11,63	0	13,16	0
	Tổng	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Điều 7. Định mức dụng cụ lao động

Bảng 06

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	Định mức *(ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)*			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	120	63,00		55,00	
2	Ghế văn phòng	Cái	120	63,00		55,00	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	63,00		55,00	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	32,00		28,00	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		32,00		24,00
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		32,00		24,00
7	Tất	Đôi	6		32,00		24,00
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		32,00		24,00
9	Mũ cứng	Cái	12		32,00		24,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		32,00		24,00
11	Lưu điện	Cái	60	63,00		48,73	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	60	13,00		12,00	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		32,00		24,00
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		32,00		24,00

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	Định mức *(ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)*			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
15	Ba lô	Cái	24		32,00		24,00
16	Thước nhựa 40 cm	Cái	24	16,00	32,00	14,00	24,00
17	Gọt bút chì	Cái	9	16,00	6,00	14,00	5,00
18	Đèn neon 0,04 kw	Bộ	60	13,00		12,00	
19	Máy tính Casio	Cái	60	32,00	19,00	28,00	14,00
20	Quạt trần 0,1 kw	Cái	60	13,00		12,00	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 06 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 05.

Điều 8. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 07

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)*	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Băng dính to	Cuộn	1,00	0,00
2	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
3	Bút chì	Cái	1,00	1,00
4	Tẩy chì	Cái	1,00	1,00
5	Mực in A3 Laser	Hộp	0,09	0,00
6	Mực photocopy	Hộp	0,12	0,00
7	Bút bi	Cái	2,00	1,00
8	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00
9	Cặp 3 dây	Cái	1,00	1,00
10	Giấy A4	Gram	0,50	0,50
11	Giấy A3	Gram	0,30	0,00
12	Ghim dập	Cái	0,50	0,00
13	Ghim vòng	Cái	0,50	0,00

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)*	
			Nội nghiệp	**Ngoại nghiệp**
14	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái	0,00	1,00

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 07 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 05.

Điều 9. Định mức tiêu hao năng lượng

Bảng 08

STT	Danh mục năng lượng	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình)*			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điện năng	kW		523,13		449,98	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 08 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 05.

Điều 10. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng 09

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Công suất *(kw/h)*	Thời gian sử dụng *(tháng)*	Định mức *(ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)*			
					Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	84	5,4		4,36	
2	Máy vi tính	Cái	0,40	84	47,00		41,00	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,20	96	13,17		11,50	
4	Máy chiếu (projector)	Cái	0,5	60	2,49		2,01	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,50	84	4,00	32,00	3,00	24,00

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Công suất *(kw/h)*	Thời gian sử dụng *(tháng)*	Định mức *(ca /thửa đất hoặc khu đất trung bình)*			
					Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6	Máy photo	Cái	1,50	84	4,15		3,35	
7	Máy ảnh	Cái		60		32,00		24,00

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 09 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 xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 05.

Chương II

ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

Điều 11. Định mức lao động

Bảng 10

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức *(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	**Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/ khu đất cần định giá**					
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá	Nhóm 1 (1ĐCV3)	5		5	
1.2	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá	Nhóm 1 (1ĐCV3)	5		5	
2	**Thu thập tổng hợp phân tích thông tin**					

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức *(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
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, bao gồm: vị trí, diện tích, loại đất và thời hạn sử dụng, thông tin giá đất trong bảng giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)		5		5
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 (1ĐCV3, 1ĐCV4)		12		10
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra cho từng vị trí đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	4		2	
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 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	4		2	
3.2	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		3	
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, khu vực cần định giá	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	10		6	
4.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất, khu vực cần định giá	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		3	
5	**Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án**					

STT	Nội dung công việc	Định biên	Định mức *(công nhóm/thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
			Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
			Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
	giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất					
5.1	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		3	
5.2	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		3	
6	**Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất**	Nhóm 2 (1ĐCV3, 1ĐCV4)	5		5	

Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 10 tính cho thửa đất hoặc khu đất điều kiện chuẩn, có 01 loại đất, diện tích 01ha, trên địa bàn 01 xã, phường; có 10 vị trí đất (tính đến đoạn đường, đoạn phố theo bảng giá đất hiện hành) đối với đất phi nông nghiệp, 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 phi nông nghiệp; 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, 5 của Bảng 10.

b) Đối với các mục 2, 3, 4, 5 của Bảng 10: căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 để điều chỉnh.

2. Trường hợp khu vực định giá đất có nhiều loại đất thì tính mức riêng theo diện tích của từng loại đất đối với các mục 2, 3, 4, 5 của Bảng 10; các mục còn lại của Bảng 10 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 10; 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.

4. Về cơ cấu để điều chỉnh mức sử dụng dụng cụ lao động, mức tiêu hao vật liệu, mức tiêu hao năng lượng, và mức sử dụng máy móc, thiết bị được tính theo Bảng 11.

Bảng 11

STT	Nội dung công việc	Cơ cấu (%)			
		Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/ khu đất cần định giá	18,87	0,00	27,03	0,00
2	Thu thập tổng hợp phân tích thông tin	7,55	100,00	5,41	100,00
3	Xác định giá đất thị trường của từng vị trí đất, khu vực	16,98	0,00	13,51	0,00
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	28,30	0,00	24,32	0,00
5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, dự thảo chứng thư định giá đất	18,87	0,00	16,22	0,00
6	Hoàn thiện báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và chứng thư định giá đất	9,43	0,00	13,51	0,00
	Tổng	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

Điều 12. Định mức dụng cụ lao động

Bảng 12

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	Định mức *(ca /thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Bàn làm việc	Cái	120	53,00		37,00	
2	Ghế văn phòng	Cái	120	53,00		37,00	
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	53,00		37,00	
4	Bàn dập ghim	Cái	24	40,00		28,00	
5	Quần áo bảo hộ lao động	Bộ	18		34,00		30,00

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	**Định mức** *(ca /thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
				Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
				Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
6	Giày bảo hộ	Đôi	6		34,00		30,00
7	Tất	Đôi	6		34,00		30,00
8	Cặp đựng tài liệu	Cái	24		34,00		30,00
9	Mũ cứng	Cái	12		34,00		30,00
10	USB (4 GB)	Cái	12		34,00		30,00
11	Lưu điện	Cái	60	53,00		28,00	
12	Quạt thông gió 0,04 kW	Cái	60	11,00		8,00	
13	Quần áo mưa	Bộ	6		17,00		15,00
14	Bình đựng nước uống	Cái	6		34,00		30,00
15	Ba lô	Cái	24		34,00		30,00
16	Thước nhựa 40cm	Cái	24	13,00	34,00	9,00	30,00
17	Gọt bút chì	Cái	9	13,00	7,00	9,00	6,00
18	Đèn neon 0,04 kw	Bộ	60	11,00		8,00	
19	Máy tính Casio	Cái	60	40,00	14,00	28,00	6,00
20	Quạt trần 0,1 kw	Cái	60	11,00		8,00	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 12 tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 11.

Điều 13. Định mức tiêu hao vật liệu

Bảng 13

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	**Định mức** *(tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*	
			Nội nghiệp	**Ngoại nghiệp**
1	Băng dính to	Cuộn	1,00	0,00
2	Bút dạ màu	Bộ	1,00	1,00
3	Bút chì	Cái	1,00	1,00

STT	Danh mục vật liệu	ĐVT	Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*	
			Nội nghiệp	**Ngoại nghiệp**
4	Tẩy chì	Cái	1,00	1,00
5	Mực in A3 Laser	Hộp	0,09	0,00
6	Mực photocopy	Hộp	0,12	0,00
7	Bút bi	Cái	2,00	1,00
8	Cặp 3 dây	Cái	1,00	1,00
9	Sổ ghi chép	Cuốn	1,00	1,00
10	Giấy A4	Gram	0,50	0,50
11	Giấy A3	Gram	0,30	0,00
12	Ghim vòng	Cái	0,50	0,00
13	Ghim dập	Cái	0,50	0,00
14	Túi ny lông đựng tài liệu	Cái	0,00	1,00

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 13 tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 11.

Điều 14. Định mức tiêu hao năng lượng

Bảng 14

STT	Danh mục năng lượng	Đơn vị tính	Thời hạn *(tháng)*	Định mức *(tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
				Đất phi nông nghiệp		**Đất nông nghiệp**	
				Nội nghiệp	**Ngoại nghiệp**	**Nội nghiệp**	**Ngoại nghiệp**
1	Điện năng	kW		405,72		282,80	

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 14 tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại bảng 11.

Điều 15. Định mức sử dụng máy móc, thiết bị

Bảng 15

STT	Danh mục thiết bị	ĐVT	Công suất *(kw/h)*	Thời gian sử dụng *(tháng)*	Định mức *(ca /thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn)*			
					Đất phi nông nghiệp		Đất nông nghiệp	
					Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Máy in A3	Cái	0,5	84	6,76		4,68	
2	Máy vi tính	Cái	0,40	84	15,60		10,80	
3	Máy điều hòa nhiệt độ	Cái	2,20	96	11,00		7,67	
4	Máy chiếu (projector)	Cái	0,5	60	3,12		2,16	
5	Máy tính xách tay	Cái	0,50	84	26,4	13,6	18,4	12
6	Máy photo	Cái	1,50	84	5,2		3,6	
7	Máy ảnh	Cái		60		34,00		30,00

Ghi chú:

Định mức tại Bảng 15 tính cho thửa đất hoặc khu đất với điều kiện chuẩn, khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động xác định giá đất cụ thể tại các bước theo cơ cấu tại định mức lao động tại Bảng 11.