

Số: *13* /2019/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày *2* tháng *3* năm 2019

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 chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 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 177/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 44/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định mức đóng bảo hiểm xã hội bắt buộc vào quỹ bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp;

Căn cứ Nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng 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 265/TTr-STNMT ngày 12/3/2019.

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 với các nội dung như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, thẩm định bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

3. Mục đích áp dụng Đơn giá

Làm cơ sở để lập và thẩm tra dự toán, thanh quyết toán các dự án, nhiệm vụ xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư; theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất; tư vấn xác định giá đất.

4. Các Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất ban hành kèm theo Quyết định này bao gồm:

a) Đơn giá xây dựng bảng giá đất: Phụ lục I.

b) Đơn giá điều chỉnh bảng giá đất: Phụ lục II.

c) Đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư: Phụ lục III.

d) Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Phụ lục IV.

Các Đơn giá trên chưa bao gồm chi phí lập nhiệm vụ, dự án, chi phí kiểm tra nghiệm thu, thuế giá trị gia tăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15/4/2019 và thay thế Quyết định số 40/2015/QĐ-UBND ngày 12/11/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Đơn giá xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



Trường hợp Chính phủ điều chỉnh mức lương cơ sở thì áp dụng mức lương cơ sở theo quy định mới của Chính phủ để tính toán vào đơn giá sản phẩm.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thực hiện, tổng hợp những khó khăn vướng mắc và kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

2. Giao Sở Tài chính theo dõi, quản lý giá, giá dịch vụ theo quy định.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, các sở, ban, ngành, UBND cấp huyện và các đơn vị có liên quan báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất UBND tỉnh xem xét, giải quyết.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa và Thủ trưởng các đơn vị 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 QPPL);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ban Kinh tế Ngân sách HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Sở Thông tin và Truyền thông;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, KT.

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



Nguyễn Quốc Hùng

Phụ lục I

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG BẢNG GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2019 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	Tỉnh trung bình	7.197.511	215.939	80.464	24.180	1.078.765	8.596.859	1.289.529	9.886.388	9.805.923
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	671.730.865	14.428.530	3.038.090	475.718	25.685.020	715.358.224	134.649.180	850.007.405	846.969.314
-	Nội nghiệp		140.917.933	4.248.466	1.583.090	475.718	21.224.080	168.449.287	25.267.393	193.716.681	192.133.590
-	Ngoại nghiệp		530.812.933	10.180.064	1.455.000		4.460.940	546.908.937	109.381.787	656.290.724	654.835.724
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tỉnh trung bình	38.660.412	1.165.064	434.133	130.457	5.820.315	46.210.382	6.931.557	53.141.939	52.707.806
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	Tỉnh trung bình	13.179.686	397.561	148.142	44.517	1.986.099	15.756.005	2.363.401	18.119.405	17.971.263
5	Xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	70.291.658	2.184.495	814.000	244.607	10.913.091	84.447.851	12.667.178	97.115.029	96.301.029
5.1	Xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	52.718.744	1.655.529	616.894	185.376	8.270.534	63.447.077	9.517.062	72.964.139	72.347.245
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	Tỉnh trung bình	2.196.614	66.121	24.638	7.404	330.320	2.625.097	393.765	3.018.861	2.994.223
5.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	Tỉnh trung bình	8.786.457	264.483	98.553	29.615	1.321.278	10.500.387	1.575.058	12.075.445	11.976.892

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)
5.1.6	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Tỉnh trung bình	4.393.229	132.241	49.277	14.808	660.639	5.250.194	787.529	6.037.723	5.988.446
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	4.393.229	132.241	49.277	14.808	660.639	5.250.194	787.529	6.037.723	5.988.446
5.1.8	Bảng giá đất ở tại đô thị	Tỉnh trung bình	13.179.686	397.561	148.142	44.517	1.986.099	15.756.005	2.363.401	18.119.405	17.971.263
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Tỉnh trung bình	6.589.843	199.199	74.227	22.305	995.140	7.880.714	1.182.107	9.062.821	8.988.595
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	6.589.843	199.199	74.227	22.305	995.140	7.880.714	1.182.107	9.062.821	8.988.595
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	Tỉnh trung bình	8.786.457	264.483	98.553	29.615	1.321.278	10.500.387	1.575.058	12.075.445	11.976.892
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	Tỉnh trung bình	8.786.457	264.483	98.553	29.615	1.321.278	10.500.387	1.575.058	12.075.445	11.976.892
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất	Tỉnh trung bình	4.393.229	132.241	49.277	14.808	660.639	5.250.194	787.529	6.037.723	5.988.446
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất	Tỉnh trung bình	865.569	25.946	9.668	2.905	129.619	1.033.708	155.056	1.188.764	1.179.096
Tổng cộng			806.318.931	18.549.777	4.573.775	937.191	46.273.548	876.653.222	158.843.430	1.035.496.652	1.030.922.877
*Ghi chú:											

I. Căn cứ pháp lý

- Định mức kinh tế kỹ thuật áp dụng theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/04/2015 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 số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Mức lương cơ sở 1.390.000 đồng được áp dụng theo nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 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, Thuế GTGT

2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tính 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 lao 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.

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



Nguyễn Quốc Hùng
*
Nguyễn Quốc Hùng

Phụ lục II

ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 13 /2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai)

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 (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Tỉnh trung bình	1.533.467	40.729	55.640	10.253	161.053	1.801.142	270.171	2.071.314	2.015.674
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	89.565.531	1.860.456	1.297.288	126.650	2.428.932	95.278.857	17.950.998	113.229.856	111.932.568
-	Nội nghiệp		18.789.058	503.099	687.280	126.650	1.989.372	22.095.459	3.314.319	25.409.778	24.722.498
-	Ngoại nghiệp		70.776.473	1.357.357	610.008		439.560	73.183.398	14.636.680	87.820.078	87.210.070
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	Tỉnh trung bình	7.029.166	188.142	257.019	47.363	743.956	8.265.644	1.239.847	9.505.491	9.248.472
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	Tỉnh trung bình	3.514.583	94.071	128.509	23.681	371.978	4.132.822	619.923	4.752.746	4.624.236
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tỉnh trung bình	9.665.103	258.724	353.440	65.131	1.023.053	11.365.451	1.704.818	13.070.269	12.716.829
5.1	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tỉnh trung bình	3.075.260	82.269	112.386	20.710	325.309	3.615.934	542.390	4.158.324	4.045.938
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	Tỉnh trung bình	878.646	23.489	32.088	5.913	92.880	1.033.015	154.952	1.187.968	1.155.880
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	Tỉnh trung bình	2.196.614	58.780	80.299	14.797	232.429	2.582.919	387.438	2.970.357	2.890.058

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)
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)	Tính trung bình	2.196.614	58.780	80.299	14.797	232.429	2.582.919	387.438	2.970.357	2.890.058
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	4.393.229	117.675	160.755	29.624	465.315	5.166.598	774.990	5.941.588	5.780.833
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	2.196.614	58.780	80.299	14.797	232.429	2.582.919	387.438	2.970.357	2.890.058
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh	Tính trung bình	519.341	13.538	18.494	3.408	53.532	608.313	91.247	699.560	681.066
	Tổng cộng	Tính trung bình	114.023.805	2.514.439	2.190.689	291.284	5.014.932	124.035.149	22.264.442	146.299.591	144.108.902

***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 số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Mức lương cơ sở 1.390.000 đồng được áp dụng theo nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 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, Thuế GTGT

2. Thuyết minh

- Đơn giá trên tính cho tính 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.

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



Nguyễn Quốc Hùng

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 13 /2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai)

ĐVT: Đồng

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	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	1.390.064	30.016	15.280	4.591	83.653	1.523.604	228.541	1.752.144	1.736.864
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	10.617.657	206.563	121.446	16.080	543.051	11.504.798	2.035.943	13.540.741	13.419.295
-	Nội nghiệp		4.832.552	105.143	53.526	16.080	293.031	5.300.332	795.050	6.095.382	6.041.856
-	Ngoại nghiệp		5.785.105	101.420	67.920		250.020	6.204.465	1.240.893	7.445.359	7.377.439
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	8.347.134	181.611	92.454	27.775	506.145	9.155.119	1.373.268	10.528.387	10.435.934
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	1.317.969	28.675	14.598	4.386	79.918	1.445.545	216.832	1.662.377	1.647.779
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	346.228	7.266	3.699	1.111	20.250	378.553	56.783	435.336	431.637
Tổng cộng		Thửa đất hoặc khu đất trung bình	22.019.051	454.131	247.477	53.943	1.233.017	24.007.619	3.911.366	27.918.986	27.671.509

B. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

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	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	1.390.064	29.978	15.261	4.584	75.494	1.515.381	227.307	1.742.688	1.727.428
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	12.021.164	232.849	137.540	17.514	538.431	12.947.498	2.301.968	15.249.466	15.111.926
-	Nội nghiệp		5.271.874	114.526	58.300	17.514	288.411	5.750.625	862.594	6.613.219	6.554.919
-	Ngoại nghiệp		6.749.289	118.324	79.240		250.020	7.196.873	1.439.375	8.636.248	8.557.008
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	9.665.103	209.964	106.883	32.108	528.754	10.542.813	1.581.422	12.124.234	12.017.351
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	1.317.969	28.612	14.565	4.375	72.054	1.437.575	215.636	1.653.211	1.638.646
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	346.228	7.260	3.696	1.110	18.284	376.578	56.487	433.065	429.369
Tổng		Thửa đất hoặc khu đất trung bình	24.740.527	508.663	277.945	59.692	1.233.017	26.819.844	4.382.820	31.202.665	30.924.720

C. Đất nông nghiệp

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 đất hoặc khu đất trung bình	1.390.064	30.059	15.303	4.598	93.778	1.533.802	230.070	1.763.872	1.748.569
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	9.214.150	180.270	105.348	14.646	548.753	10.063.167	1.770.078	11.833.245	11.727.897
-	Nội nghiệp		4.393.229	95.753	48.748	14.646	298.733	4.851.109	727.666	5.578.776	5.530.027
-	Ngoại nghiệp		4.820.921	84.517	56.600		250.020	5.212.058	1.042.412	6.254.469	6.197.869
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	7.029.166	153.224	78.007	23.437	478.031	7.761.865	1.164.280	8.926.145	8.848.138
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất và trình phê duyệt phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	1.317.969	28.735	14.629	4.395	89.649	1.455.378	218.307	1.673.685	1.659.055
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	Thửa đất hoặc khu đất trung bình	346.228	7.310	3.721	1.118	22.806	381.183	57.177	438.360	434.639
Tổng		Thửa đất hoặc khu đất trung bình	19.297.576	399.599	217.009	48.194	1.233.017	21.195.395	3.439.912	24.635.307	24.418.298

*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 số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường
- Mức lương cơ sở 1.390.000 đồng được áp dụng theo nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 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, Thuế GTGT

II. Thuyết minh

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 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).
2. Trường hợp thửa đất hoặc khu đất cần định giá có nhiều mục đích sử dụng (chung cư, biệt thự, đất ở liền kề, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà trẻ...) thì việc tính mức thực hiện như sau:
 - a) Đối với mục 2 và mục 3 của 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;
 - 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 $K=1,3$.
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 tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) mà phải xác định giá đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch thì nhân với hệ số $K=1,5$ đối với mục 2 và mục 3 của 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

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



Nguyễn Quốc Hùng

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 13 /2019/QĐ-UBND ngày 29 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai)

DVT: Đồng

A. Đất ở

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 (đồng)	Đơn giá sản phẩm (trừ khấu hao)
1	Công tác chuẩn bị	Khu vực trung bình	2.398.247	39.224	21.779	6.304	101.642	2.567.196	385.079	2.952.276	2.930.497
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	9.299.688	171.599	57.734	11.279	431.874	9.972.175	1.803.592	11.775.767	11.718.032
-	Nội nghiệp		3.514.583	70.178	38.966	11.279	181.854	3.816.861	572.529	4.389.390	4.350.424
-	Ngoại nghiệp		5.785.105	101.420	18.768		250.020	6.155.313	1.231.063	7.386.376	7.367.608
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	3.075.260	61.415	34.101	9.871	159.147	3.339.794	500.969	3.840.764	3.806.663
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	5.271.874	105.305	58.470	16.925	272.880	5.725.455	858.818	6.584.273	6.525.803
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	3.514.583	70.178	38.966	11.279	181.854	3.816.861	572.529	4.389.390	4.350.424
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.317.969	26.326	14.613	4.231	68.220	1.431.364	214.705	1.646.068	1.631.451
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	346.228	6.714	3.723	1.079	17.399	375.148	56.272	431.421	427.692
	Tổng	Khu vực trung bình	25.223.849	480.762	229.396	60.970	1.233.017	27.227.994	4.391.965	31.619.958	31.390.562

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	2.398.247	39.138	21.731	6.290	85.816	2.551.222	382.683	2.933.905	2.912.174
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	11.185.287	205.544	67.196	12.659	422.732	11.893.419	2.165.595	14.059.013	13.991.817
-	Nội nghiệp		3.953.906	78.769	43.736	12.659	172.712	4.261.782	639.267	4.901.049	4.857.313
-	Ngoại nghiệp		7.231.381	126.775	23.460		250.020	7.631.637	1.526.327	9.157.964	9.134.504
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	3.953.906	78.769	43.736	12.659	172.712	4.261.782	639.267	4.901.049	4.857.313
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	6.589.843	131.267	72.885	21.096	287.821	7.102.912	1.065.437	8.168.348	8.095.463
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	4.393.229	87.511	48.590	14.064	191.881	4.735.274	710.291	5.445.565	5.396.976
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.317.969	26.271	14.587	4.222	57.604	1.420.652	213.098	1.633.750	1.619.163
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	346.228	6.590	3.659	1.059	14.450	371.986	55.798	427.784	424.125
	Tổng	Khu vực trung bình	30.134.708	575.090	272.384	72.048	1.233.017	32.337.247	5.232.169	37.569.416	37.297.032

ĐVT: Đồng

C. Đất nông nghiệp

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	2.398.247	39.386	21.869	6.329	124.742	2.590.573	388.586	2.979.159	2.957.290
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	Khu vực trung bình	7.896.181	142.163	49.882	9.910	445.341	8.543.478	1.539.875	10.083.353	10.033.471
-	Nội nghiệp		3.075.260	61.670	34.242	9.910	195.321	3.376.404	506.461	3.882.865	3.848.623
-	Ngoại nghiệp		4.820.921	80.492	15.640		250.020	5.167.073	1.033.415	6.200.488	6.184.848
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	2.196.614	44.041	24.454	7.077	139.487	2.411.674	361.751	2.773.425	2.748.971
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	3.953.906	79.268	44.014	12.738	251.057	4.340.983	651.147	4.992.131	4.948.117
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	2.635.937	52.856	29.348	8.494	167.404	2.894.039	434.106	3.328.145	3.298.797
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	1.317.969	26.412	14.665	4.244	83.653	1.446.944	217.042	1.663.985	1.649.320
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	Khu vực trung bình	346.228	6.735	3.740	1.082	21.331	379.116	56.867	435.983	432.243
Tổng			20.745.082	390.862	187.972	49.875	1.233.017	22.606.807	3.649.375	26.256.182	26.068.210

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 số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường

- Mức lương cơ sở 1.390.000 đồng được áp dụng theo nghị định 72/2018/NĐ-CP ngày 15/5/2018 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, Thuế GTGT

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

Diện tích (ha) \ Khu vực	Xã	Thị trấn, phường (trừ phường thuộc quận tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh)
≤ 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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng