

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI

Số: 679 /QĐ-UBND

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

Yên Bái, ngày 01 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành đơn giá sản phẩm dịch vụ công đối với các danh mục thuộc lĩnh vực quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Yên Bái: đơn giá xây dựng bảng giá đất, đơn giá định giá đất cụ thể

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Giá ngày 19 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 32/2019/NĐ-CP ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chính phủ quy định giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đầu 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

Căn cứ Thông tư số 23/2023/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2023 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;

Căn cứ Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật để tổ chức xây dựng bảng giá đất, xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Yên Bái;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 25/TTr-SNNMT ngày 06 tháng 3 năm 2025 về việc ban hành đơn giá sản phẩm dịch vụ công đối với các danh mục thuộc lĩnh vực quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Yên Bái: đơn giá xây dựng bảng giá đất, đơn giá xác định giá đất cụ thể; Báo cáo số 620/BC-STC ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Sở Tài chính, thẩm tra đơn giá sản phẩm dịch vụ công đối với các danh mục thuộc lĩnh vực quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Yên Bái: Đơn giá xây dựng bảng giá đất; Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập thặng dư; Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này đơn giá sản phẩm dịch vụ công đối với các danh mục thuộc lĩnh vực quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Yên Bái, bao gồm:

1. Đơn giá xây dựng bảng giá đất, quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Quyết định này;
2. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, thu nhập, thặng dư, quy định tại Phụ lục 02 kèm theo Quyết định này;
3. Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất, quy định tại Phụ lục 03 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Bộ đơn giá ban hành kèm theo quyết định này được áp dụng đối với các dịch vụ sự nghiệp công sử dụng ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh Yên Bái và là căn cứ để lập dự toán, ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất theo các quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 3. Xử lý chuyển tiếp:

1. Đối với khối lượng công việc đã thực hiện theo Hợp đồng kinh tế phục vụ công tác định giá đất ký sau ngày 01 tháng 01 năm 2025 (ngày Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND có hiệu lực) đến ngày quyết định này có hiệu lực thi hành thì căn cứ đơn giá quyết định này để thực hiện điều chỉnh dự toán theo quyết định này;
2. Đối với khối lượng công việc chưa triển khai thì căn quyết định này lập dự toán phục vụ công tác định giá đất.
3. Trường hợp Nhà nước điều chỉnh mức lương cơ sở áp dụng đối với mức lương cơ sở và chế độ tiền thưởng đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan,

đơn vị có liên quan báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định việc áp dụng mức lương cơ sở theo quy định mới của Nhà nước để tính toán vào đơn giá sản phẩm thực hiện công tác định giá đất.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể ngày ký và thay thế Quyết định số 3218/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành về đơn giá xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị, các tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- TT Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Kho bạc Nhà nước khu vực VIII;
- Công thông tin điện tử tỉnh (đăng tải);
- Các Phó Chánh VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TC, NNMT_{Th}.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Anh

STT	Nội dung công việc	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung		Đơn giá (đồng)	Phụ cấp khu vực 0,1
							Hệ số	Thành tiền		
5	Xây dựng Bảng giá đất	102.019.028	1.356.560	247.212	5.642.718	109.265.518		16.389.828	125.655.346	2.610.000
5.1	Xây dựng Bảng giá đất	84.429.540	1.122.977	204.645	5.209.296	90.966.458		13.644.969	104.611.426	2.160.000
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	3.517.898	46.717	8.513	216.711	3.789.839	15%	568.476	4.358.315	90.000
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	3.517.898	46.717	8.513	216.711	3.789.839	15%	568.476	4.358.315	90.000
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	3.517.898	46.717	8.513	216.711	3.789.839	15%	568.476	4.358.315	90.000
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	3.517.898	46.717	8.513	216.711	3.789.839	15%	568.476	4.358.315	90.000
5.1.5	Bảng giá đất ở tại nông thôn	14.071.590	186.867	34.054	866.844	15.159.355	15%	2.273.903	17.433.258	360.000
5.1.6	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	7.035.795	93.434	17.027	433.422	7.579.678	15%	1.136.952	8.716.629	180.000
5.1.7	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn	7.035.795	93.434	17.027	433.422	7.579.678	15%	1.136.952	8.716.629	180.000
5.1.8	Bảng giá đất ở tại đô thị	21.107.385	280.892	51.188	1.303.010	22.742.475	15%	3.411.371	26.153.846	540.000
5.1.9	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	10.553.693	140.742	25.648	652.876	11.372.959	15%	1.705.944	13.078.902	270.000
5.1.10	Bảng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị	10.553.693	140.742	25.648	652.876	11.372.959	15%	1.705.944	13.078.902	270.000
5.1.11	Bảng giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	7.035.795	93.434	17.027	433.422	7.579.678	15%	1.136.952	8.716.629	180.000
5.1.12	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	2.878.280	93.434	17.027	433.422	3.422.163	15%	513.324	3.935.487	73.800
5.1.13	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai	3.517.898	46.717	8.513	216.711	3.789.839	15%	568.476	4.358.315	90.000
5.2	Xây dựng dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	14.071.590	186.867	34.054	216.711	14.509.222	15%	2.176.383	16.685.605	360.000
6	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất	7.035.795	93.434	34.054	866.844	8.030.127	15%	1.204.519	9.234.646	180.000
7	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	1.367.145	18.332	17.027	433.422	1.835.926	15%	275.389	2.111.315	45.000
	Cộng	1.180.076.216	8.845.804	1.791.806	28.358.030	1.219.071.855		220.640.804	1.439.712.660	33.615.000

Ghi chú:

1. Khi xây dựng bảng giá đất quy định tại mục 5.1, 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.

2. Đơn giá trên được tính cho tỉnh với 9 đơn vị cấp huyện, 168 đơn vị cấp xã (168 điểm điều tra), 8.400 phiếu điều tra. Trường hợp số đơn vị hành chính, số điểm điều tra, số phiếu điều tra có thay đổi (lớn hoặc nhỏ hơn) thì thực hiện đối với chi phí nhân công như sau: Khi số đơn vị hành chính có thay đổi thì điều chỉnh tỷ lệ thuận đối với các mục 1,3 và 4. Khi số điểm điều tra có thay đổi thì điều tra theo tỷ lệ thuận với phân nội nghiệp mục 2. Khi số phiếu điều tra có thay đổi thì điều chỉnh theo tỷ lệ thuận với phần Ngoại nghiệp mục 2.

3. Đối với chi phí chung:

+ Đối với các đơn vị sự nghiệp công lập (đơn vị tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư; đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên); doanh nghiệp tham gia thực hiện nhiệm vụ, dự án, chi phí quản lý chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp, quy định cho từng nhóm công việc; chi phí chung áp dụng theo chi phí chung quy định tại Bảng giá trên;

+ Đối với đơn vị sự nghiệp công lập, cơ quan quản lý nhà nước đã được ngân sách nhà nước cấp kinh phí chi thường xuyên, thực hiện nhiệm vụ, dự án (nếu có): được tính chi phí quản lý chung tối đa 25 triệu đồng/năm/nhiệm vụ, dự án, đối với nhiệm vụ dự án, dự án có tổng chi phí trực tiếp đến 5 tỷ đồng; trường hợp nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp lớn hơn 5 tỷ đồng thì vứ 1 tỷ đồng tăng thêm được bổ sung 0,003 của phần tăng thêm

Phụ lục số 02

ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày /2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung 15-20%	Đơn giá	Phụ cấp KV 0,1
I	Đất ở		34.422.044	175.165	214.162	724.075	35.535.446	5.761.333	41.296.778	567.346
1	Công tác chuẩn bị		2.214.108	11.813	13.528	54.317	2.293.765	344.065	2.637.830	40.115
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	2.214.108	11.813	13.528	54.317	2.293.765	344.065	2.637.830	40.115
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		16.182.329	77.736	102.587	276.074	16.638.725	2.926.825	19.565.549	263.615
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	7.739.375	41.379	47.387	190.268	8.018.408	1.202.761	9.221.169	126.077
	Ngoại nghiệp	Thửa/ khu đất	8.442.954	36.357	55.200	85.806	8.620.317	1.724.063	10.344.380	137.538
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		13.368.011	71.472	81.850	328.645	13.849.977	2.077.497	15.927.474	217.769
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	13.368.011	71.472	81.850	328.645	13.849.977	2.077.497	15.927.474	217.769
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		2.110.739	11.285	12.924	51.891	2.186.838	328.026	2.514.864	34.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	2.110.739	11.285	12.924	51.891	2.186.838	328.026	2.514.864	34.385
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		546.858	2.859	3.275	13.148	566.140	84.921	651.061	11.462
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	546.858	2.859	3.275	13.148	566.140	84.921	651.061	11.462
II	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		38.643.521	196.036	240.311	724.075	39.803.943	6.472.728	46.276.672	636.115
1	Công tác chuẩn bị		2.214.108	11.798	13.510	49.019	2.288.435	343.265	2.631.700	40.115
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	2.214.108	11.798	13.510	49.019	2.288.435	343.265	2.631.700	40.115
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		18.293.067	87.489	116.012	273.074	18.769.642	3.317.583	22.087.225	298.000
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	8.442.954	45.072	51.612	187.268	8.726.907	1.309.036	10.035.943	137.538
	Ngoại nghiệp	Thửa/ khu đất	9.850.113	42.416	64.400	85.806	10.042.735	2.008.547	12.051.283	160.462
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		15.478.749	82.632	94.623	343.325	15.999.329	2.399.899	18.399.228	252.154
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	15.478.749	82.632	94.623	343.325	15.999.329	2.399.899	18.399.228	252.154
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		2.110.739	11.260	12.894	46.785	2.181.678	327.252	2.508.930	34.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	2.110.739	11.260	12.894	46.785	2.181.678	327.252	2.508.930	34.385
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		546.858	2.857	3.272	11.872	564.859	84.729	649.588	11.462
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	546.858	2.857	3.272	11.872	564.859	84.729	649.588	11.462
III	Đất nông nghiệp		30.200.567	154.293	188.013	724.075	31.266.948	5.049.937	36.316.885	498.577
1	Công tác chuẩn bị		2.214.108	11.829	13.548	60.891	2.300.376	345.056	2.645.433	40.115
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	2.214.108	11.829	13.548	60.891	2.300.376	345.056	2.645.433	40.115

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung 15-20%	Đơn giá	Phụ cấp KV 0,1
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		14.071.590	67.980	89.158	279.776	14.508.504	2.536.170	17.044.674	229.231
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	7.035.795	37.682	43.158	193.970	7.310.605	1.096.591	8.407.196	114.615
	Ngoại nghiệp	Thửa/ khu đất	7.035.795	30.297	46.000	85.806	7.197.898	1.439.580	8.637.478	114.615
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		11.257.272	60.299	69.061	310.390	11.697.022	1.754.553	13.451.576	183.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	11.257.272	60.299	69.061	310.390	11.697.022	1.754.553	13.451.576	183.385
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		2.110.739	11.308	12.952	58.210	2.193.209	328.981	2.522.190	34.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	2.110.739	11.308	12.952	58.210	2.193.209	328.981	2.522.190	34.385
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		546.858	2.877	3.295	14.808	567.837	85.176	653.013	11.462
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	546.858	2.877	3.295	14.808	567.837	85.176	653.013	11.462

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 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 dưới đây để điều chỉnh chi phí lao động, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị đối với mục 2 và mục 3.

Bảng 01

Diện tích (ha)	Khu vực (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở)	
	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

Diện tích (ha)	Khu vực (đất nông nghiệp)	
	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

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung 15-20%	Đơn giá	Phụ cấp KV 0,1
-----	--------------------	-------------	------------------	-----------------	------------------	------------------	-------------------	----------------------	---------	----------------

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

- 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 chi phí nhân công, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị 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 chi phí nhân công, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại nhân chi phí nhân công, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị với hệ số $K = 1,3$.

3. 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 chi phí nhân công, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị với hệ số $K=1,5$ đối với mục 2 và mục 3.

4. 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 chi phí nhân công, chi phí dụng cụ, chi phí thiết bị với hệ số $K=0,5$ đối với mục 2 và mục 3. Trường hợp sau khi áp dụng theo quy định của Bộ đơn giá vẫn không lựa chọn được đơn vị tư vấn thì lựa chọn báo giá thấp nhất trong số các Đơn vị tư vấn có Thư chào giá nhưng không được vượt quá mức giá định giá đất cụ thể đối với diện tích bằng 0,1 ha theo dự thảo Bộ đơn giá.

5. Đối với chi phí chung:

'+ Đối với các đơn vị sự nghiệp công lập (đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư; đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên), doanh nghiệp tham gia thực hiện nhiệm vụ, dự án, chi phí quản lý chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp, quy định cho từng nhóm công việc: chi phí chung áp dụng theo chi phí chung quy định tại Bảng trên;

'+ Đối với đơn vị sự nghiệp công lập, cơ quan quản lý nhà nước đã được ngân sách nhà nước cấp kinh phí chi thường xuyên, thực hiện nhiệm vụ, dự án (nếu có): được tính chi phí quản lý chung tối đa 25 triệu đồng/năm/nhiệm vụ, dự án, đối với nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp đến 5 tỷ đồng, trường hợp nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp lớn hơn 5 tỷ đồng thì cứ 1 tỷ đồng tăng thêm được bổ sung 0,003 của phần tăng thêm.

Phụ lục số 03

ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung 15-20%	Đơn giá	Phụ cấp KV 0,1
I	Đất ở		14.851.530	7.800	82.365	288.111	15.229.806	2.327.216	17.557.021	653.308
1	Công tác chuẩn bị		3.821.337	1.752	19.059	65.997	3.908.145	586.222	4.494.367	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất	3.821.337	1.752	19.059	65.997	3.908.145	586.222	4.494.367	68.769
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin		1.407.159	692	5.052	20.389	1.433.291	257.738	1.691.029	229.231
	Nội nghiệp	1 vị trí	562.864	314	3.410	11.808	578.395	86.759	665.154	91.692
	Ngoại nghiệp	1 vị trí	844.295	378	1.642	8.581	854.896	170.979	1.025.875	137.538
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		492.506	274	2.984	10.334	506.098	75.915	582.012	80.231
	Nội nghiệp	1 vị trí	492.506	274	2.984	10.334	506.098	75.915	582.012	80.231
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		844.295	470	5.117	17.718	867.601	130.140	997.741	137.538
	Nội nghiệp	1 vị trí	844.295	470	5.117	17.718	867.601	130.140	997.741	137.538
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		5.628.636	3.135	34.100	118.080	5.783.951	867.593	6.651.543	91.692
	Nội nghiệp	Khu đất 01 ha	5.628.636	3.135	34.100	118.080	5.783.951	867.593	6.651.543	91.692
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất		2.110.739	1.176	12.792	44.296	2.169.002	325.350	2.494.353	34.385
	Nội nghiệp	Khu đất	2.110.739	1.176	12.792	44.296	2.169.002	325.350	2.494.353	34.385
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất		546.858	300	3.262	11.297	561.718	84.258	645.976	11.462
	Nội nghiệp	Khu đất	546.858	300	3.262	11.297	561.718	84.258	645.976	11.462
II	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		16.891.910	8.890	93.588	276.794	17.271.181	2.644.001	19.915.182	779.385
1	Công tác chuẩn bị		3.821.337	1.749	19.016	55.721	3.897.823	584.673	4.482.496	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất	3.821.337	1.749	19.016	55.721	3.897.823	584.673	4.482.496	68.769
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin		1.688.591	825	5.879	19.795	1.715.090	310.587	2.025.677	275.077
	Nội nghiệp	1 vị trí	633.222	352	3.827	11.214	648.615	97.292	745.907	103.154
	Ngoại nghiệp	1 vị trí	1.055.369	473	2.052	8.581	1.066.474	213.295	1.279.769	171.923
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		633.222	352	3.827	11.214	648.615	97.292	745.907	103.154
	Nội nghiệp	1 vị trí	633.222	352	3.827	11.214	648.615	97.292	745.907	103.154
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		1.055.369	586	6.378	18.689	1.081.022	162.153	1.243.176	171.923

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung 15-20%	Đơn giá	Phụ cấp KV 0,1
	Nội nghiệp	1 vị trí	1.055.369	586	6.378	18.689	1.081.022	162.153	1.243.176	171.923
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		7.035.795	3.910	42.520	124.590	7.206.815	1.081.022	8.287.837	114.615
	Nội nghiệp	Khu đất 01 ha	7.035.795	3.910	42.520	124.590	7.206.815	1.081.022	8.287.837	114.615
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất		2.110.739	1.174	12.765	37.403	2.162.080	324.312	2.486.391	34.385
	Nội nghiệp	Khu đất	2.110.739	1.174	12.765	37.403	2.162.080	324.312	2.486.391	34.385
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất		546.858	294	3.202	9.383	559.737	83.961	643.698	11.462
	Nội nghiệp	Khu đất	546.858	294	3.202	9.383	559.737	83.961	643.698	11.462
III	Đất nông nghiệp		17.970.732	9.406	95.442	413.266	18.488.846	2.892.301	21.381.147	538.692
1	Công tác chuẩn bị		3.821.337	1.759	19.137	80.996	3.923.229	588.484	4.511.714	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất	3.821.337	1.759	19.137	80.996	3.923.229	588.484	4.511.714	68.769
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin		3.986.951	1.969	14.548	70.877	4.074.344	730.125	4.804.469	194.846
	Nội nghiệp	1 vị trí	1.641.686	918	9.988	42.275	1.694.866	254.230	1.949.096	80.231
	Ngoại nghiệp	1 vị trí	2.345.265	1.050	4.560	28.602	2.379.477	475.895	2.855.373	114.615
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		1.172.633	656	7.133	30.190	1.210.611	181.592	1.392.203	57.308
	Nội nghiệp	1 vị trí	1.172.633	656	7.133	30.190	1.210.611	181.592	1.392.203	57.308
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		2.110.739	1.180	12.838	54.338	2.179.095	326.864	2.505.959	103.154
	Nội nghiệp	1 vị trí	2.110.739	1.180	12.838	54.338	2.179.095	326.864	2.505.959	103.154
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		4.221.477	2.361	25.681	108.697	4.358.217	653.732	5.011.949	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất 01 ha	4.221.477	2.361	25.681	108.697	4.358.217	653.732	5.011.949	68.769
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất		2.110.739	1.180	12.833	54.317	2.179.068	326.860	2.505.928	34.385
	Nội nghiệp	Khu đất	2.110.739	1.180	12.833	54.317	2.179.068	326.860	2.505.928	34.385
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất		546.858	301	3.272	13.850	564.282	84.642	648.924	11.462
	Nội nghiệp	Khu đất	546.858	301	3.272	13.850	564.282	84.642	648.924	11.462

Ghi chú:

1. Đơn giá trên tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

Diện tích (ha)	Khu vực	
	Xã	Thị trấn, phường

STT	Nội dung công việc	Đơn vị tính	Chi phí lao động	Chi phí dụng cụ	Chi phí thiết bị	Chi phí vật liệu	Chi phí trực tiếp	Chi phí chung 15-20%	Đơn giá	Phụ cấp KV 0,1
≤ 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								
≥ 5.000	3,2	3,3								

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

4. Đối với chi phí chung:

+ Đối với các đơn vị sự nghiệp công lập (đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư; đơn vị tự bảo đảm chi thường xuyên), doanh nghiệp tham gia thực hiện nhiệm vụ, dự án, chi phí quản lý chung được xác định theo tỷ lệ % tính trên chi phí trực tiếp, quy định cho từng nhóm công việc: chi phí chung áp dụng theo chi phí chung quy định tại Bảng trên;

+ Đối với đơn vị sự nghiệp công lập, cơ quan quản lý nhà nước đã được ngân sách nhà nước cấp kinh phí chi thường xuyên, thực hiện nhiệm vụ, dự án (nếu có): được tính chi phí quản lý chung tối đa 25 triệu đồng/năm/nhiệm vụ, dự án, đối với nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp đến 5 tỷ đồng, trường hợp nhiệm vụ, dự án có tổng chi phí trực tiếp lớn hơn 5 tỷ đồng thì cứ 1 tỷ đồng tăng thêm được bổ sung 0,003 của phần tăng thêm.