

(Ban hành kèm theo Quyết định số 3210 /QĐ-UBND ngày 16 / 12 /2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

3218

 $16 / 12$ [illegible]

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		
4.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	3.665.502								93.776
5	Xây dựng Bảng giá đất	60.480.776	1.579.384	305.725	7.242.568	69.608.453		10.441.268	80.049.721	1.547.308
5.1	Xây dựng Bảng giá đất	45.818.770	1.196.943	231.695	5.488.812	52.736.220		7.910.433	60.646.653	1.172.203
5.1.1	Bảng giá đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác	1.832.751	47.805	9.254	219.220	2.109.029	15%	316.354	2.425.384	46.888
5.1.2	Bảng giá đất trồng cây lâu năm	1.832.751	47.805	9.254	219.220	2.109.029	15%	316.354	2.425.384	46.888
5.1.3	Bảng giá đất rừng sản xuất	1.832.751	47.805	9.254	219.220	2.109.029	15%	316.354	2.425.384	46.888
5.1.4	Bảng giá đất nuôi trồng thủy sản	1.832.751	47.805	9.254	219.220	2.109.029	15%	316.354	2.425.384	46.888
5.1.5	Bảng giá đất làm muối	1.832.751	47.805	9.254	219.220	2.109.029	15%	316.354	2.425.384	46.888
5.1.6	Bảng giá đất ở tại nông thôn	7.331.003	191.220	37.015	876.878	8.436.117	15%	1.265.417	9.701.534	187.552
5.1.7	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	3.665.502	95.610	18.507	438.439	4.218.058	15%	632.709	4.850.767	93.776
5.1.8	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	3.665.502	95.610	18.507	438.439	4.218.058	15%	632.709	4.850.767	93.776
5.1.9	Bảng giá đất ở tại đô thị	10.996.505	287.436	55.640	1.318.092	12.657.672	15%	1.898.651	14.556.323	281.329
5.1.10	Bảng giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	5.498.252	144.020	27.878	660.433	6.330.585	15%	949.588	7.280.172	140.664
5.1.11	Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	5.498.252	144.020	27.878	660.433	6.330.585	15%	949.588	7.280.172	140.664
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh	7.331.003	191.220	37.015	876.878	8.436.117	15%	1.265.417	9.701.534	187.552
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất	7.331.003	191.220	37.015	876.878	8.436.117	15%	1.265.417	9.701.534	187.552
6	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất	3.665.502	95.610	18.507	438.439	4.218.058	15%	632.709	4.850.767	93.776
7	In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất	712.254	18.759	3.631	86.023	820.667	15%	123.100	943.767	23.444
	Cộng	626.552.352	9.170.436	1.908.859	29.428.542	667.060.188		120.096.525	787.156.713	17.831.549

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 tính với 9 đơn vị cấp huyện, 175 đơn vị cấp xã (150 điểm điều tra), 7.500 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 phần 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 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 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 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 02
ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH BẢNG GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số **3218/QĐ-UBND** ngày **16 / 12** /2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái)

Đơn vị tính: đồng

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	Phụ cấp khu vực 0,1
							Hệ số	Thành tiền		
1	Công tác chuẩn bị	1.552.096	28.207	38.797	103.409	1.722.509	15%	258.376	1.980.885	45.846
1.1	Xác định loại đất, vị trí đất, khu vực có biến động giá đất thị trường	1.203.883								34.385
1.2	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	348.213								11.462
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.	83.515.788	764.309	770.902	1.452.353	86.503.352		16.239.959	102.743.310	2.426.064
2.1	Điều tra thu thập thông tin yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất	4.246.500	77.408	106.471	283.788	4.714.167	15%	707.125	5.421.292	114.615
2.2	Điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra	64.406.538	415.892	291.673	175.014	65.289.117	20%	13.057.823	78.346.940	1.910.295
2.3	Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra	4.246.500	77.408	106.471	283.788	4.714.167	15%	707.125	5.421.292	114.615
2.4	Xác định mức giá của các vị trí đất	2.123.250	38.704	53.235	141.894	2.357.083	15%	353.563	2.710.646	57.308
2.5	Thống kê giá đất thị trường	2.123.250	38.704	53.235	141.894	2.357.083	15%	353.563	2.710.646	57.308
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng điểm điều tra	6.369.750	116.192	159.816	425.975	7.071.734	15%	1.060.760	8.132.495	171.923
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại cấp huyện	7.168.092	130.296	179.215	477.680	7.955.283	15%	1.193.292	9.148.575	183.385
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	4.480.058								114.615
3.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường theo từng đơn vị hành chính cấp huyện	2.688.035								68.769
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	3.584.046	65.148	89.607	238.840	3.977.641	15%	596.646	4.574.288	91.692
5	Xây dựng bảng giá đất điều chỉnh	9.980.691	179.177	246.448	656.884	11.063.199		1.659.480	12.722.679	252.154
5.1	Xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh	3.175.674	56.974	78.365	208.875	3.519.889		527.983	4.047.872	80.231
5.1.1	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp	907.336	16.267	22.374	59.637	1.005.613	15%	150.842	1.156.455	22.923
5.1.2	Bảng giá đất điều chỉnh của 01 loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp	2.268.339	40.707	55.991	149.238	2.514.275	15%	377.141	2.891.417	57.308
5.2	Xử lý giá đất tại khu vực giáp ranh (nếu có)	2.268.339	40.707	55.991	149.238	2.514.275	15%	377.141	2.891.417	57.308
5.3	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh	4.536.678	81.495	112.092	298.770	5.029.035	15%	754.355	5.783.390	114.615

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	Phụ cấp khu vực 0,1
							Hệ số	Thành tiền		
6	Hoàn thiện dự thảo bảng giá đất điều chỉnh	2.268.339	40.707	55.991	149.238	2.514.275	15%	377.141	2.891.417	57.308
7	In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất điều chỉnh	530.813	9.376	12.896	34.372	587.455	15%	88.118	675.574	17.192
	Cộng	108.599.864	1.217.219	1.393.856	3.112.776	114.323.714		20.413.013	134.736.727	3.073.641

Ghi chú:

1. Đơn giá trên áp dụng cho tỉnh có 11 đơn vị hành chính cấp huyện, 175 đơn vị hành chính cấp xã, điều chỉnh bảng giá đất cho 02 đơn vị hành chính cấp huyện, 20 điểm điều tra và 1000 phiếu điều tra. Khi số lượng đơn vị hành chính cấp huyện thay đổi thì điều chỉnh tỷ lệ tương ứng tại mục 1, 3, 4. 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 mục 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6. 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 mục 2.2

2. 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; khi số lượng loại đất thuộc nhóm đất phi 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 5.1.2.

3. Trường hợp điều chỉnh toàn bộ bảng giá đất thì tính theo Đơn giá xây dựng bảng giá đất

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 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 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 CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số **3218**/QĐ-UBND ngày **16** / **12** /2020 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		21.918.310	180.907	223.039	735.955	23.058.210	3.736.403	26.794.614	567.346
1	Công tác chuẩn bị		1.409.838	12.301	14.283	55.328	1.491.750	223.762	1.715.512	40.115
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	1.409.838	12.301	14.283	55.328	1.491.750	223.762	1.715.512	40.115
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		10.304.132	79.447	105.233	279.615	10.768.428	1.892.936	12.661.363	263.615
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	4.928.063	43.090	50.033	193.809	5.214.996	782.249	5.997.245	126.077
	Ngoại nghiệp	Thửa/ khu đất	5.376.069	36.357	55.200	85.806	5.553.432	1.110.686	6.664.118	137.538
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		8.512.109	74.429	86.420	334.762	9.007.720	1.351.158	10.358.878	217.769
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	8.512.109	74.429	86.420	334.762	9.007.720	1.351.158	10.358.878	217.769
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		1.344.017	11.752	13.645	52.857	1.422.272	213.341	1.635.612	34.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	1.344.017	11.752	13.645	52.857	1.422.272	213.341	1.635.612	34.385
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		348.213	2.978	3.457	13.393	368.041	55.206	423.247	11.462
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	348.213	2.978	3.457	13.393	368.041	55.206	423.247	11.462
II	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		24.606.344	202.391	250.134	735.955	25.794.825	4.192.459	29.987.283	636.115
1	Công tác chuẩn bị		1.409.838	12.286	14.264	49.931	1.486.320	222.948	1.709.268	40.115
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	1.409.838	12.286	14.264	49.931	1.486.320	222.948	1.709.268	40.115
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		11.648.150	89.353	118.894	276.560	12.132.957	2.143.179	14.276.135	298.000
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	5.376.069	46.937	54.494	190.754	5.668.254	850.238	6.518.492	137.538
	Ngoại nghiệp	Thửa/ khu đất	6.272.081	42.416	64.400	85.806	6.464.703	1.292.941	7.757.644	160.462
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		9.856.127	86.050	99.906	349.715	10.391.798	1.558.770	11.950.568	252.154
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	9.856.127	86.050	99.906	349.715	10.391.798	1.558.770	11.950.568	252.154
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		1.344.017	11.726	13.614	47.656	1.417.014	212.552	1.629.566	34.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	1.344.017	11.726	13.614	47.656	1.417.014	212.552	1.629.566	34.385
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		348.213	2.976	3.455	12.093	366.736	55.010	421.746	11.462
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	348.213	2.976	3.455	12.093	366.736	55.010	421.746	11.462

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
III	Đất nông nghiệp		19.230.275	159.423	195.943	735.955	20.321.596	3.280.347	23.601.944	498.577
1	Công tác chuẩn bị		1.409.838	12.319	14.305	62.024	1.498.485	224.773	1.723.258	40.115
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	1.409.838	12.319	14.305	62.024	1.498.485	224.773	1.723.258	40.115
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		8.960.115	69.539	91.568	283.386	9.404.608	1.642.799	11.047.407	229.231
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	4.480.058	39.241	45.568	197.580	4.762.447	714.367	5.476.814	114.615
	Ngoại nghiệp	Thửa/ khu đất	4.480.058	30.297	46.000	85.806	4.642.161	928.432	5.570.593	114.615
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		7.168.092	62.794	72.917	316.168	7.619.970	1.142.996	8.762.966	183.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	7.168.092	62.794	72.917	316.168	7.619.970	1.142.996	8.762.966	183.385
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		1.344.017	11.776	13.675	59.294	1.428.762	214.314	1.643.076	34.385
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	1.344.017	11.776	13.675	59.294	1.428.762	214.314	1.643.076	34.385
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		348.213	2.996	3.479	15.083	369.771	55.466	425.236	11.462
	Nội nghiệp	Thửa/ khu đất	348.213	2.996	3.479	15.083	369.771	55.466	425.236	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

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

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
300	4,8	4,9		300	4	4,1				
≥ 500	5,8	5,9		≥ 500	4,8	4,9				

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 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 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 04
ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT
(Ban hành kèm theo Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 16 / 12 /2020 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		9.456.743	7.954	86.964	293.313	9.844.974	1.504.158	11.349.133	653.308
1	Công tác chuẩn bị		2.433.245	1.789	20.136	67.225	2.522.394	378.359	2.900.753	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất	2.433.245	1.789	20.136	67.225	2.522.394	378.359	2.900.753	68.769
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin		896.012	698	5.283	20.608	922.601	165.802	1.088.403	229.231
	Nội nghiệp	1 vị trí	358.405	320	3.603	12.028	374.355	56.153	430.508	91.692
	Ngoại nghiệp	1 vị trí	537.607	378	1.680	8.581	548.246	109.649	657.895	137.538
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		313.604	280	3.153	10.526	327.563	49.134	376.697	80.231
	Nội nghiệp	1 vị trí	313.604	280	3.153	10.526	327.563	49.134	376.697	80.231
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		537.607	480	5.406	18.048	561.541	84.231	645.772	137.538
	Nội nghiệp	1 vị trí	537.607	480	5.406	18.048	561.541	84.231	645.772	137.538
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		3.584.046	3.200	36.026	120.278	3.743.550	561.532	4.305.082	91.692
	Nội nghiệp	Khu đất 01 ha	3.584.046	3.200	36.026	120.278	3.743.550	561.532	4.305.082	91.692
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất		1.344.017	1.200	13.515	45.120	1.403.853	210.578	1.614.431	34.385
	Nội nghiệp	Khu đất	1.344.017	1.200	13.515	45.120	1.403.853	210.578	1.614.431	34.385
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất		348.213	306	3.447	11.508	363.474	54.521	417.995	11.462
	Nội nghiệp	Khu đất	348.213	306	3.447	11.508	363.474	54.521	417.995	11.462
II	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở		10.755.960	9.064	98.807	281.786	11.145.617	1.706.001	12.851.617	779.385
1	Công tác chuẩn bị		2.433.245	1.785	20.091	56.758	2.511.878	376.782	2.888.660	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất	2.433.245	1.785	20.091	56.758	2.511.878	376.782	2.888.660	68.769
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin		1.075.214	832	6.143	20.004	1.102.193	199.487	1.301.680	275.077
	Nội nghiệp	1 vị trí	403.205	359	4.043	11.423	419.031	62.855	481.886	103.154
	Ngoại nghiệp	1 vị trí	672.009	473	2.100	8.581	683.162	136.632	819.794	171.923
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		403.205	359	4.043	11.423	419.031	62.855	481.886	103.154
	Nội nghiệp	1 vị trí	403.205	359	4.043	11.423	419.031	62.855	481.886	103.154
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		672.009	599	6.738	19.036	698.382	104.757	803.139	171.923
	Nội nghiệp	1 vị trí	672.009	599	6.738	19.036	698.382	104.757	803.139	171.923
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		4.480.058	3.991	44.922	126.909	4.655.880	698.382	5.354.261	114.615
	Nội nghiệp	Khu đất 01 ha	4.480.058	3.991	44.922	126.909	4.655.880	698.382	5.354.261	114.615

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
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất		1.344.017	1.198	13.486	38.099	1.396.800	209.520	1.606.320	34.385
	Nội nghiệp	Khu đất	1.344.017	1.198	13.486	38.099	1.396.800	209.520	1.606.320	34.385
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất		348.213	301	3.383	9.557	361.454	54.218	415.672	11.462
	Nội nghiệp	Khu đất	348.213	301	3.383	9.557	361.454	54.218	415.672	11.462
III	Đất nông nghiệp		11.442.902	9.579	100.684	420.425	11.973.590	1.872.422	13.846.012	538.692
1	Công tác chuẩn bị		2.433.245	1.796	20.218	82.504	2.537.762	380.664	2.918.426	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất	2.433.245	1.796	20.218	82.504	2.537.762	380.664	2.918.426	68.769
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin		2.538.699	1.988	15.219	71.664	2.627.569	470.519	3.098.088	194.846
	Nội nghiệp	1 vị trí	1.045.347	937	10.552	43.062	1.099.898	164.985	1.264.883	80.231
	Ngoại nghiệp	1 vị trí	1.493.353	1.050	4.667	28.602	1.527.671	305.534	1.833.206	114.615
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		746.676	669	7.536	30.752	785.633	117.845	903.479	57.308
	Nội nghiệp	1 vị trí	746.676	669	7.536	30.752	785.633	117.845	903.479	57.308
4	Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá		1.344.017	1.205	13.563	55.349	1.414.135	212.120	1.626.255	103.154
	Nội nghiệp	1 vị trí	1.344.017	1.205	13.563	55.349	1.414.135	212.120	1.626.255	103.154
5	Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất		2.688.035	2.410	27.132	110.720	2.828.297	424.245	3.252.542	68.769
	Nội nghiệp	Khu đất 01 ha	2.688.035	2.410	27.132	110.720	2.828.297	424.245	3.252.542	68.769
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất		1.344.017	1.204	13.558	55.328	1.414.107	212.116	1.626.223	34.385
	Nội nghiệp	Khu đất	1.344.017	1.204	13.558	55.328	1.414.107	212.116	1.626.223	34.385
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất		348.213	307	3.457	14.108	366.086	54.913	420.998	11.462
	Nội nghiệp	Khu đất	348.213	307	3.457	14.108	366.086	54.913	420.998	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
≤ 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

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
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 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 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.