

THUYẾT MINH DỰ TOÁN

I/ Cơ sở pháp lý:

- 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;
- Nghị định số 145/2020/NĐ-CP ngày 14/12/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của bộ luật lao động về điều kiện lao động và quan hệ lao động;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính Phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ về việc quy định chi tiết, 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;
- Thông tư số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐT BXH-BTC-UBDT ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ Tài chính và Ủy ban dân tộc, hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực; Thông tư số 23/2025/TT-BNV ngày 24/12/2025 của Bộ Nội vụ về sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư liên tịch số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐT BXH-BTC-UBDT ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ Tài chính và Ủy ban dân tộc, hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực
- Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ tài chính về 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
- Thông tư số 56/2024/TT-BTC ngày 31/7/2024 của Bộ Tài chính quy định mức thu phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai
- Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Thông báo thu hồi đất số 90/TB-UBND ngày 10/4/2026 của UBND phường Thạch Khôi để thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).

II/ Thông tin của công trình

- Tên công trình: **Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khôi, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).**

III/ Diện tích cần định giá

+ Tổng diện tích (m ²):	56,816.70	
+ Trong đó:		
Đất trồng lúa (m ²):		52,853.00
Đất trồng cây lâu năm (m ²):		1,036.00
Đất nuôi trồng thủy sản (m ²):		925.00
Đất trồng cây hàng năm khác (m ²):		50.70
Đất nông nghiệp khác (m ²):		0.00
Đất ở (m ²):		1,952.00
Phi nông nghiệp không phải là đất ở (m ²):		

IV/ Dự toán

DỰ TOÁN TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ (làm tròn):	94,137,000	đồng
Trong đó:		
1 Chi phí trực tiếp	70,536,639	đồng
2 Chi phí chung	11,431,610	đồng
3 Chi phí khảo sát thiết kế, lập dự toán	1,128,586	đồng
4 Chi phí kiểm tra, nghiệm thu	3,482,997	đồng
5 Chi phí khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất	1,000,000	đồng
6 Thuế VAT 8%	6,557,460	đồng

**TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO
CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ**

Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thạch Khê, thành phố Hải Dương (nay là thành phố Hải Phòng).

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế (đồng)	Thuế VAT (8%)	Giá trị sau thuế (đồng)	Ghi chú
A	Đơn giá sản phẩm	81,968,249	6,557,460	88,525,708	
1	Chi phí trực tiếp	70,536,639	5,642,931	76,179,570	
a	Chi phí nhân công	68,562,538	5,485,003	74,047,541	
	+ <i>Nội nghiệp</i>	52,066,430	4,165,314	56,231,744	
	+ <i>Ngoại nghiệp</i>	16,496,108	1,319,689	17,815,797	
b	Chi phí vật liệu	925,785	74,063	999,847	
	+ <i>Nội nghiệp</i>	666,780	53,342	720,122	
	+ <i>Ngoại nghiệp</i>	259,005	20,720	279,725	
c	Chi phí dụng cụ	272,609	21,809	294,418	
	+ <i>Nội nghiệp</i>	230,527	18,442	248,969	
	+ <i>Ngoại nghiệp</i>	42,083	3,367	45,449	
d	Chi phí khấu hao thiết bị	775,707	62,057	837,763	
	+ <i>Nội nghiệp</i>	550,625	44,050	594,675	
	+ <i>Ngoại nghiệp</i>	225,081	18,007	243,088	
2	Chi phí chung	11,431,610	914,529	12,346,138	
	+ <i>Nội nghiệp</i>	8,027,154	642,172	8,669,327	
	+ <i>Ngoại nghiệp</i>	3,404,455	272,356	3,676,812	
B	Chi phí khác	5,611,583		5,611,583	
1	Chi phí khảo sát, lập dự toán	1,128,586		1,128,586	
2	Chi phí kiểm tra, nghiệm thu	3,482,997		3,482,997	
3	Chi phí khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất (10.000 đồng/thửa)*50 thửa/loại đất	1,000,000		1,000,000	
	Tổng giá trị thanh toán:	87,579,832	6,557,460	94,137,292	
	Làm tròn	87,579,000	6,557,000	94,137,000	

TỔNG HỢP ĐƠN GIÁ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

Đơn vị tính: đồng

STT	Công việc thực hiện	Diện tích (ha)	Chi phí trực tiếp tính cho thửa đất, khu đất trung bình				Hệ số				Chi phí trực tiếp tính cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể					Chi phí chung (Nội nghiệp = 15%, Ngoại nghiệp = 20%)	Chi phí kiểm tra, nghiệm thu (Nội nghiệp = 4% * (CP trực tiếp + CP chung), Ngoại nghiệp = 5% * CP trực tiếp + CP chung)	Chi phí lập dự án (1,6% chi phí trực tiếp)	Tổng	
			Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí khấu hao thiết bị, điện năng	Hệ số quy mô diện tích và khu vực (Mục 1 bảng 01, bảng 02)	Hệ số trường hợp khu đất có nhiều MĐSD đất (Mục 2 bảng 09)		Hệ số trường hợp khu đất có nhiều thửa đất (Mục 3 bảng 09)		Chi phí nhân công	Chi phí vật liệu	Chi phí dụng cụ	Chi phí khấu hao thiết bị, điện năng					Tổng cộng
								Hệ số theo mục đích SD (các mục 2,3)	Hệ số theo mục đích SD (các mục 1,4,5)	Hệ số theo số lượng thửa đất (các mục 2,3)	Hệ số theo số lượng thửa đất (các mục 1,4,5)									
I	ÁP DỤNG ĐỐI VỚI ĐẤT Ở																			
	Nội nghiệp mục 2,3	0.20	21,107,385	251,119	93,405	223,084	0.67	1.00	1.00	1.00	1.00	14,171,498	168,602	62,712	149,779	14,552,591	2,182,889	669,419	232,841	17,637,740
	Ngoại nghiệp mục 2,3		8,442,954	117,180	21,538	115,200	0.67	1.00	1.00	1.00	1.00	5,668,599	78,675	14,461	77,345	5,839,080	1,167,816	350,345	93,425	7,450,666
	Nội nghiệp mục 1,4,5		4,871,705	57,761	21,484	51,312	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,871,705	57,761	21,484	51,312	5,002,261	750,339	230,104	80,036	6,062,741
	Ngoại nghiệp mục 1,4,5											-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	ÁP DỤNG ĐỐI VỚI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT Ở																			
	Nội nghiệp mục 2,3											-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ngoại nghiệp mục 2,3											-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Nội nghiệp mục 1,4,5											-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ngoại nghiệp mục 1,4,5											-	-	-	-	-	-	-	-	-
III	ÁP DỤNG ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP											43,850,736	620,748	173,952	497,271	45,142,706	7,330,566	2,233,129	722,283	55,428,685
	Nội nghiệp mục 2,3	5.49	18,293,067	244,077	81,096	193,710	1.54	1.00	1.00	1.00	1.00	28,151,523	375,614	124,799	298,104	28,950,040	4,342,506	1,331,702	463,201	35,087,449
	Ngoại nghiệp mục 2,3		7,035,795	117,180	17,949	96,000	1.54	1.00	1.00	1.00	1.00	10,827,509	180,330	27,622	147,736	11,183,197	2,236,639	670,992	178,931	14,269,759
	Nội nghiệp mục 1,4,5		4,871,705	64,803	21,531	51,431	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,871,705	64,803	21,531	51,431	5,009,469	751,420	230,436	80,152	6,071,477
	Ngoại nghiệp mục 1,4,5											-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV	Tổng cộng trước thuế (IV=I+II+III)														70,536,639	11,431,610	3,482,997	1,128,586	86,579,832	
V	Thuế VAT (V = 8%*IV) (chỉ tính đối với chi phí trực tiếp và chi phí chung)														5,642,931	914,529				6,557,460
VI	Tổng dự toán (VI = IV + V)														76,179,570	12,346,138	3,482,997	1,128,586	93,137,292	
	Làm tròn số														76,179,000	12,346,000	3,482,000	1,128,000	93,137,000	

PHẦN I: CHÍ PHÍ LAO ĐỘNG ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

(Căn cứ theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 08/8/2025 của UBND thành phố 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung công việc	Định biên	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Đất ở				Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp			
					Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp	
					Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Công tác chuẩn bị				7.0	2,214,108			7.0	2,214,108			7.0	2,214,108		
1.1	Xác định mục đích định giá đất, thời gian thực hiện và dự toán kinh phí	1KS3	Công	333,450	1.0	333,450			1.0	333,450			1.0	333,450		
1.2	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	Công	333,450	2.0	666,900			2.0	666,900		-	2.0	666,900		
1.3	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1KS3	Công	333,450	2.0	666,900			2.0	666,900		-	2.0	666,900		
1.4	Lập hồ sơ thửa đất cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra	1KTV4	Công	273,429	2.0	546,858			2.0	546,858		-	2.0	546,858		
2	Khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào				11.0	7,739,375	12.0	8,442,954	12.0	8,442,954	14.0	9,850,113	10.0	7,035,795	10.0	7,035,795
2.1	Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580			2.0	1,407,159		-	2.0	1,407,159			2.0	1,407,159
2.2	Khảo sát, thu thập các thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580			10.0	7,035,795		-	12.0	8,442,954			8.0	5,628,636
2.3	Tổng hợp, phân tích các thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp định giá	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	6.0	4,221,477			7.0	4,925,057		-	5.0	3,517,898		
2.4	Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu điều tra	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	5.0	3,517,898			5.0	3,517,898			5.0	3,517,898		
3	Lựa chọn phương pháp và xây dựng phương án giá đất				19.0	13,368,011	-	-	22.0	15,478,749	-	-	16.0	11,257,272	-	-
3.1	Phân tích, lựa chọn phương pháp định giá đất	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	6.0	4,221,477			8.0	5,628,636			4.0	2,814,318		
3.2	Hiệu chỉnh kết quả xác định giá	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	3.0	2,110,739			4.0	2,814,318			2.0	1,407,159		
3.3	Xây dựng Chứng thư định giá đất	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	2.0	1,407,159			2.0	1,407,159			2.0	1,407,159		
3.4	Xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	5.0	3,517,898			5.0	3,517,898			5.0	3,517,898		
3.5	Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	3.0	2,110,739			3.0	2,110,739			3.0	2,110,739		
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	Nhóm 2 (1KS4 + 1KS3)	Công	703,580	3.0	2,110,739			3.0	2,110,739		-	3.0	2,110,739		
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	1KTV4	Công	273,429	2.0	546,858			2.0	546,858		-	2.0	546,858		
	TỔNG CỘNG:				42.0	25,979,090	12.0	8,442,954	46.0	28,793,408	14.0	9,850,113	38.0	23,164,772	10.0	7,035,795

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

- Hệ số lương cấp bậc theo Nghị định số 204/2004/NĐ-CP ngày 09 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ
- Mức lương cơ sở theo Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ là 2.340.000 đồng

Đơn vị tính: đồng

STT	Chức danh	Bậc lương	Hệ số	Lương cấp bậc	Lương phụ 11%	Phụ cấp lưu động	Phụ cấp khu vực	Các khoản đóng góp (Bảo hiểm XH, YT, KPCĐ) (23,5%)	Lương tháng	Đơn giá ngày công
	(1)	(2)	(3)	(4) = (3)*2.340.000	(5)=(4)x11%	(6)=0,4*2.340.000	(7)	(8)=(4)x23,5%	(9)	(10)=(9)/26
I	NỘI NGHIỆP									
1	KỸ SƯ								-	-
	Kỹ sư bậc 1 (KS1)	1	2.34	5,475,600	-	-	-	1,286,766	6,762,366	260,091
	Kỹ sư bậc 2 (KS2)	2	2.67	6,247,800	-	-	-	1,468,233	7,716,033	296,771
	Kỹ sư bậc 3 (KS3)	3	3.00	7,020,000	-	-	-	1,649,700	8,669,700	333,450
	Kỹ sư bậc 4 (KS4)	4	3.33	7,792,200	-	-	-	1,831,167	9,623,367	370,130
2	KỸ THUẬT VIÊN							-	-	-
	Kỹ thuật viên 3 (KTV3)	3	2.26	5,288,400	-	-	-	1,242,774	6,531,174	251,199
	Kỹ thuật viên 4 (KTV4)	4	2.46	5,756,400	-	-	-	1,352,754	7,109,154	273,429
II	NGOẠI NGHIỆP			-				-	-	-
1	KỸ SƯ							-	-	-
	Kỹ sư bậc 1 (KS1)	1	2.34	5,475,600	-	-	-	1,286,766	6,762,366	260,091
	Kỹ sư bậc 2 (KS2)	2	2.67	6,247,800	-	-	-	1,468,233	7,716,033	296,771
	Kỹ sư bậc 3 (KS3)	3	3.00	7,020,000	-	-	-	1,649,700	8,669,700	333,450
	Kỹ sư bậc 4 (KS4)	4	3.33	7,792,200	-	-	-	1,831,167	9,623,367	370,130
2	KỸ THUẬT VIÊN			-				-	-	-
	Kỹ thuật viên 3 (KTV3)	3	2.26	5,288,400	-	-	-	1,242,774	6,531,174	251,199
	Kỹ thuật viên 4 (KTV4)	4	2.46	5,756,400	-	-	-	1,352,754	7,109,154	273,429

BIỂU 03

PHẦN II: CHI PHÍ DỤNG CỤ, VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

A. CHI PHÍ DỤNG CỤ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

A.1. Dụng cụ định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

Đơn vị tính: Đồng

STT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Thời hạn (tháng)	Nguyên giá (VND)	Đơn giá (đồng/ca)	Đất ở				Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp			
						Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp	
						Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Bàn làm việc	Cái	96	1,200,000	480.77	60.00	28,846		-	66.40	31,923		-	53.60	25,769		-
2	Ghế văn phòng	Cái	96	350,000	140.22	60.00	8,413		-	66.40	9,311		-	53.60	7,516		-
3	Tủ để tài liệu	Cái	96	3,500,000	1,402.24	15.00	21,034		-	16.60	23,277		-	13.40	18,790		-
4	Bàn đập gim	Cái	24	290,000	464.74	30.00	13,942		-	33.20	15,429		-	26.80	12,455		-
5	Cặp đựng tài liệu	Cái	24	150,000	240.38		-	19.20	4,615		-	22.40	5,385		-	16.00	3,846
6	USB (4G)	Cái	12	220,000	705.13		-	19.20	13,538		-	22.40	15,795		-	16.00	11,282
7	Máy tính Casio	Cái	36	460,000	491.45	37.50	18,429	4.80	2,359	41.50	20,395	5.60	2,752	33.50	16,464	4.00	1,966
8	Ổ ghi CD 0,4 KW	Cái	36	1,200,000	1,282.05	2.25	2,885		-	2.49	3,192		-	2.01	2,577		-
9	Điện năng	KW		2,204		7.56	16,662		-	8.37	18,447		-	6.75	14,877		-
	Dụng cụ có giá trị thấp chưa được quy định trong bảng mức				5%		5,511		1,026		6,099		1,197		4,922		855
Tổng cộng							114,889		21,538		127,152		25,128		102,627		17,949

PHẦN II: CHI PHÍ DỤNG CỤ, VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

A. CHI PHÍ DỤNG CỤ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

A.2. Cơ cấu sử dụng mục dụng cụ theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung công việc	Đất ở				Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp			
		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp	
		Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Công tác chuẩn bị	8.51	9,777	-		7.68	976,529			9.54	9,791		
2	Khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào	29.81	34,249	100.00	21,538	29.34	3,730,646	100.00	25,128	30.39	31,188	100.00	17,949
3	Lựa chọn phương pháp và xây dựng phương án giá đất	51.49	59,157	-		53.79	6,839,517			48.63	49,907		
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	8.13	9,341	-		7.33	932,026			9.12	9,360		
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2.06	2,367			1.86	236,503			2.32	2,381		
Tổng		100.00	114,889	100	21,538	100	12,715,221	100	25,128	100	102,627	100	17,949

PHẦN II: CHI PHÍ DỤNG CỤ, VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

B. CHI PHÍ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

B.1. Thiết bị định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

Đơn vị tính: Đồng

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Thời gian (năm)	Nguyên giá (VND)	Công suất (kW/h)	Khấu hao (Đồng/ca)	Đất ở		Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp					
							Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp	
							Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Máy in A3	Cái	5	25,000,000	0.5	10,000	4.88	48,800		-	5.40	54,000		-	4.36	43,600		-
2	Máy vi tính	Cái	5	10,000,000	0.4	4,000	11.25	45,000		-	12.45	49,800		-	10.05	40,200		-
3	Máy điều hoà nhiệt độ	Cái	8	11,000,000	2.2	2,750	5.63	15,483		-	6.23	17,133		-	5.03	13,833		-
4	Máy chiếu (Slide)	Cái	5	18,000,000	0.5	7,200	2.25	16,200		-	2.49	17,928		-	2.01	14,472		-
5	Máy tính xách tay	Cái	5	20,000,000		16,000	2.25	36,000	4.80	76,800	2.49	39,840	5.60	89,600	2.01	32,160	4.00	64,000
6	Máy phô tô	Cái	8	45,000,000	1.5	11,250	3.75	42,188		-	4.15	46,688		-	3.35	37,688		-
7	Máy ảnh	Cái	5	8,000,000		6,400		-	6.00	38,400		-	7.00	44,800		-	5.00	32,000
8	Điện năng	KW		2,204		2204	32.09	70,726		-	35.51	78,264		-	28.67	63,189		-
Tổng cộng:								274,396		115,200		303,652		134,400		245,141		96,000

PHẦN II: CHI PHÍ DỤNG CỤ, VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

B. CHI PHÍ DỤNG CỤ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

B.2. Cơ cấu sử dụng mục dụng cụ theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

STT	Nội dung công việc	Đất ở				Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp			
		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội Nghiệp		Ngoại nghiệp	
		Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Công tác chuẩn bị	8.51	23,351	-		7.68	23,320			9.54	23,386		
2	Khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào	29.81	81,798	100.00	115,200	29.34	89,092	100.00	134,400	30.39	74,498	100.00	96,000
3	Lựa chọn phương pháp và xây dựng phương án giá đất	51.49	141,287	-		53.79	163,334			48.63	119,212		
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	8.13	22,308	-		7.33	22,258			9.12	22,357		
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2.06	5,653			1.86	5,648			2.32	5,687		
Tổng		100	274,396	100.00	115,200	100.00	303,652	100.00	134,400	100.00	245,141	100.00	96,000

PHẦN II: CHI PHÍ DỤNG CỤ, VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

C. CHI PHÍ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

C.1. Thiết bị định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

Đơn vị tính: Đồng

STT	Danh mục thiết bị	Đơn vị tính	Đơn giá (đồng)	Đất ở				Đất Phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp			
				Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội Nghiệp		Ngoại nghiệp	
				Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Băng dính to	Cuộn	15,000	1.00	15,000		-	1.00	15,000		-	1.00	15,000		-
2	Bút dạ màu	Bộ	30,000	1.00	30,000	1.00	30,000	1.00	30,000	1.00	30,000	1.00	30,000	1.00	30,000
3	Bút chì	Chiếc	7,000	1.00	7,000	1.00	7,000	1.00	7,000	1.00	7,000	1.00	7,000	1.00	7,000
4	Tẩy chì	Chiếc	20,000	1.00	20,000	1.00	20,000	1.00	20,000	1.00	20,000	1.00	20,000	1.00	20,000
5	Mực in A3 Laser	Hộp	750,000	0.09	67,500		-	0.09	67,500		-	0.09	67,500		-
6	Mực phôi tô	Hộp	350,000	0.12	42,000		-	0.12	42,000		-	0.12	42,000		-
7	Bút bi	Cái	5,000	2.00	10,000	1.00	5,000	2.00	10,000	1.00	5,000	2.00	10,000	1.00	5,000
8	Sổ ghi chép	Cuốn	10,000	1.00	10,000	1.00	10,000	1.00	10,000	1.00	10,000	1.00	10,000	1.00	10,000
9	Cặp 3 dây	Chiếc	5,000	1.00	5,000	1.00	5,000	1.00	5,000	1.00	5,000	1.00	5,000	1.00	5,000
10	Giấy A4	Gram	55,000	0.50	27,500	0.50	27,500	0.50	27,500	0.50	27,500	0.50	27,500	0.50	27,500
11	Giấy A3	Gram	110,000	0.30	33,000		-	0.30	33,000		-	0.30	33,000		-
12	Ghim dập	Hộp	18,000	0.50	9,000		-	0.50	9,000		-	0.50	9,000		-
13	Ghim vòng	Hộp	20,000	0.50	10,000		-	0.50	10,000		-	0.50	10,000		-
14	Túi nylông đựng tài liệu	Chiếc	4,000		-	1.00	4,000		-	1.00	4,000		-	1.00	4,000
	Vật liệu có giá trị thấp chưa được quy định trong bảng mức	%	8		22,880		8,680		22,880		8,680		22,880		8,680
Tổng cộng					308,880		117,180		308,880		117,180		308,880		117,180

PHẦN II: CHI PHÍ DỤNG CỤ, VẬT TƯ VÀ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

C. CHI PHÍ THIẾT BỊ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ

C.2. Cơ cấu sử dụng mục thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh, thu nhập và thặng dư

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung công việc	Đất ở				Đất Phi nông nghiệp không phải là đất ở				Đất nông nghiệp			
		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội nghiệp		Ngoại nghiệp		Nội Nghiệp		Ngoại nghiệp	
		Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Cơ cấu	Thành tiền	Định mức	Thành tiền	Định mức	Thành tiền
1	Công tác chuẩn bị	8.51	26,286	-		7.68	23,722			9.54	29,467		
2	Khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất định giá, thông tin đầu vào	29.81	92,077	100.00	117,180	29.34	90,625	100.00	117,180	30.39	93,869	100.00	117,180
3	Lựa chọn phương pháp và xây dựng phương án giá đất	51.49	159,042	-		53.79	166,147			48.63	150,208		
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	8.13	25,112	-		7.33	22,641			9.12	28,170		
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	2.06	6,363			1.86	5,745			2.32	7,166		
Tổng		100	308,880	100.00	117,180	100.00	308,880	100.00	117,180	100	308,880	100.00	117,180

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	Xã	Phường, đặc khu
≤ 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

Diện tích thửa đất tính toán:	Diện tích (ha)	Hệ số định mức
	0.1	0.60
	0.3	0.75
Diện tích loại đất	0.20	
Kết quả nội suy:	0.67	

Bảng 02. Bảng hệ số theo quy mô diện tích và khu vực
(Áp dụng đối với đất nông nghiệp)

Khu vực	Xã	Phường, đặc khu
Diện tích (ha)		
≤ 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

Diện tích thửa đất tính toán:	Diện tích (ha)	Hệ số định mức
	5	1.50
	10	1.90
Diện tích loại đất	5.49	
Kết quả nội suy:	1.54	