

Số: 50/2016/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 14 tháng 9 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ quy định hệ thống thang lương, bảng lương và chế độ phụ cấp lương trong công ty nhà nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài chính-Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn lập dự toán công tác đo đạc bản đồ và quản lý đất đai;

Căn cứ Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của 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 Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 269/TT-STNMT ngày 13/5/2016 và Báo cáo số 474/BC-STNMT ngày 24/8/2016).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/10/2016.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Lao động Thương binh và Xã hội; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Hoàng Văn Trà

QUY ĐỊNH

Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên
(kèm theo Quyết định số 50/2016/QĐ-UBND ngày 14/9/2016 của UBND tỉnh)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**Điều 1.** Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định đơn giá định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư; phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để áp dụng trong trường hợp Cơ quan nhà nước thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức có liên quan đến công tác định giá đất cụ thể.

Chương II
ĐƠN GIÁ SẢN PHẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 3. Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư: tại Phụ lục 01.

Điều 4. Đơn giá sản phẩm định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: tại Phụ lục 02.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN**Điều 5.** Tổ chức thực hiện

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện Quy định này. Trường hợp khi Nhà nước thay đổi mức lương cơ sở, giá thiết bị, giá vật liệu, công cụ dụng cụ có biến động trên 10%, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Lao động Thương binh và Xã hội tính toán mức điều chỉnh và dự thảo văn bản trình UBND tỉnh ban hành điều chỉnh đơn giá cho phù hợp.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Sở Tài chính, Sở Lao động Thương binh và Xã hội tổng hợp, báo cáo, đề xuất UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Hoàng Văn Trà

BẢNG ĐƠN GIÁ SẢN PHẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH TRỰC TIẾP, CHIẾT TRỪ, THU NHẬP VÀ THẶNG DƯ
(kèm theo Quyết định số: 50/2016/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2016 của UBND tỉnh)

Đơn vị tính: Đồng

TT	Nội dung công việc	Chi phí công lao động		Chi phí dụng cụ		Chi phí vật liệu		CP khấu hao máy móc thiết bị & năng lượng		Chi phí trực tiếp		Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm (Chi phí trong đơn giá)
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)= (3+5+7+9)	(12)= (4+6+8+10)	(13)= (11)*15%	(14)= (12)*20%	(15)
I	ĐẤT Ồ	14.228.070	5.074.128	173.585	38.278	498.582	81.540	167.683	62.784	15.067.920	5.256.730	2.260.188	1.051.346	23.636.185
1	Công tác chuẩn bị	1.209.453	0	14.772	0	42.429	0	14.270	0	1.280.924	0	192.139	0	1.473.063
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	4.241.743	5.074.128	51.746	38.278	148.627	81.540	49.986	62.784	4.492.102	5.256.730	673.815	1.051.346	14.733.994
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	7.326.647	0	89.379	0	256.720	0	86.340	0	7.759.086	0	1.163.863	0	9.222.949
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.156.839	0	14.112	0	40.535	0	13.633	0	1.225.119	0	183.768	0	1.408.887
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	293.388	0	3.576	0	10.271	0	3.454	0	310.689	0	46.603	0	357.292
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT Ồ	15.770.522	5.919.816	192.106	44.658	498.582	81.540	185.562	73.248	16.646.772	6.119.262	2.497.016	1.223.852	26.486.902
1	Công tác chuẩn bị	1.209.453	0	14.754	0	38.291	0	14.251	0	1.276.749	0	191.512	0	1.468.261
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	4.627.356	5.919.816	56.364	44.658	146.284	81.540	54.444	73.248	4.884.448	6.119.262	732.667	1.223.852	12.960.229

3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	8.483.486	0	103.334	0	268.187	0	99.814	0	8.954.821	0	1.343.223	0	10.298.044
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.156.839	0	14.081	0	36.546	0	13.602	0	1.221.068	0	183.160	0	1.404.228
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	293.388	0	3.573	0	9.274	0	3.451	0	309.686	0	46.453	0	356.139
III	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	12.685.618	4.228.440	155.064	31.898	498.582	81.540	149.805	52.320	13.489.068	4.394.198	2.023.360	878.840	20.785.467
1	Công tác chuẩn bị	1.209.453	0	14.793	0	47.565	0	14.291	0	1.286.102	0	192.915	0	1.479.017
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	3.856.130	4.228.440	47.124	31.898	151.519	81.540	45.526	52.320	4.100.299	4.394.198	615.045	878.840	9.988.382
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	6.169.808	0	75.408	0	242.460	0	72.850	0	6.560.526	0	984.079	0	7.144.605
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.156.839	0	14.142	0	45.471	0	13.662	0	1.230.114	0	184.517	0	1.414.631
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	293.388	0	3.597	0	11.567	0	3.475	0	312.028	0	46.804	0	358.832

*** Ghi chú:**

1. Đơn giá sản phẩm này (còn gọi là Chi phí trong đơn giá, Đơn giá sản phẩm này chưa bao gồm các khoản chi phí khác) gồm: Chi phí trực tiếp (các khoản mục cấu thành nên sản phẩm) và chi phí chung (chi phí có tính chất chung của đơn vị trực tiếp thực hiện) được áp dụng tính cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 1ha đối với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, diện tích 3ha đối với đất nông nghiệp. Khi áp dụng 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 tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để điều chỉnh đối với mục 2, 3 của các loại đất (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp) tại bảng đơn giá này theo phương pháp nội suy quy định tại Phần 1, Mục 8-Phần ghi chú Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015.

2. Các khoản chi phí khác gồm: Chi phí kiểm tra, nghiệm thu; Chi phí thu nhập chịu thuế tính trước; chi phí thuê tàu, thuyền đối với định giá đất tại các đảo (các khoản chi phí này gọi chung là chi phí ngoài đơn giá). Cách xác định các khoản chi phí ngoài đơn giá này thực hiện theo quy định tại Mục III của Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Tài chính.

3. Khi lập dự toán kinh phí định giá đất cụ thể của thửa đất hoặc khu đất cho một dự án, công trình thì phải tính đầy đủ các khoản mục chi phí trong đơn giá và các khoản chi phí ngoài đơn giá./.

52/10.298.044
CỘNG BẢNG/SỐ 59+40/Ngày 28-9-2016

**BẢNG ĐƠN GIÁ SẢN PHẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**
(kèm theo Quyết định số:/2016/QĐ-UBND ngày tháng năm 2016 của UBND tỉnh)

Đơn vị tính: Đồng

TT	Nội dung công việc	Chi phí công lao động		Chi phí dụng cụ		Chi phí vật liệu		CP khấu hao máy móc thiết bị & năng lượng		Chi phí trực tiếp		Chi phí chung		Đơn giá sản phẩm (Chi phí trong đơn giá)
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)= (3+5+7+9)	(12)= (4+6+8+10)	(13)= (11)*15%	(14)= (12)*20%	(15)
I	ĐẤT Ở	17.035.681	5.074.128	179.329	38.278	495.342	78.300	194.617	18.394	17.904.969	5.209.100	2.685.745	1.041.820	22.841.634
1	Công tác chuẩn bị	2.088.999	0	18.543	0	51.218	0	20.123	0	2.178.883	0	326.833	0	3.505.716
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	3.084.904	5.074.128	33.176	38.278	91.638	78.300	36.004	18.394	3.245.722	5.209.100	486.858	1.041.820	3.983.500
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	2.699.291	0	29.033	0	80.196	0	31.509	0	2.840.029	0	426.004	0	2.66.033
4	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	4.627.356	0	49.782	0	137.507	0	54.026	0	4.868.670	0	730.301	0	5.598.971
5	Xây dựng phương án điều chỉnh giá đất	3.084.904	0	33.176	0	91.638	0	36.004	0	3.245.722	0	486.858	0	3.732.581
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1.156.839	0	12.445	0	34.377	0	13.506	0	1.217.168	0	182.575	0	1.399.743
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	293.388	0	3.174	0	8.768	0	3.445	0	308.774	0	46.316	0	355.091
II	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT Ở	20.120.585	6.342.660	211.936	47.848	495.342	78.300	229.995	22.992	21.057.858	6.491.800	3.158.679	1.298.360	32.006.696
1	Công tác chuẩn bị	2.088.999	0	18.502	0	43.243	0	20.079	0	2.170.823	0	325.623	0	2.496.446

2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	3.470.517	6.342.660	37.237	47.848	87.032	78.300	40.410	22.992	3.635.196	6.491.800	545.279	1.298.360	14.970.635
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	3.470.517	0	37.237	0	87.032	0	40.410	0	3.635.196	0	545.279	0	4.180.475
4	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	5.784.195	0	62.055	0	145.036	0	67.343	0	6.058.628	0	908.794	0	6.967.423
5	Xây dựng phương án điều chỉnh giá đất	3.856.130	0	41.370	0	96.691	0	44.895	0	4.039.086	0	605.863	0	4.644.949
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1.156.839	0	12.419	0	29.027	0	13.478	0	1.211.763	0	181.764	0	393.528
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	293.388	0	3.115	0	7.282	0	3.381	0	307.166	0	46.075	0	353.241
III	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	13.950.777	4.228.440	146.722	31.898	495.342	78.300	159.224	15.328	14.752.065	4.353.966	2.212.810	870.793	21.189.635
1	Công tác chuẩn bị	2.088.999	0	18.619	0	62.859	0	20.206	0	2.190.682	0	328.602	0	2.519.285
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin	2.699.291	4.228.440	29.154	31.898	98.424	78.300	31.638	15.328	2.858.507	4.353.966	428.776	870.793	19.512.043
3	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	1.928.065	0	20.820	0	70.289	0	22.594	0	2.041.768	0	306.265	0	2.348.033
4	Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá	3.470.517	0	37.473	0	126.510	0	40.666	0	3.675.166	0	551.275	0	4.026.441
5	Xây dựng phương án điều chỉnh giá đất	2.313.678	0	24.987	0	84.357	0	27.116	0	2.450.137	0	367.521	0	2.817.658
6	Hoàn thiện dự thảo phương án hệ số điều chỉnh giá đất	1.156.839	0	12.486	0	42.154	0	13.550	0	1.225.029	0	183.754	0	1.408.783
7	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án hệ số điều chỉnh giá đất	293.388	0	3.184	0	10.749	0	3.455	0	310.776	0	46.616	0	357.392

*** Ghi chú:**

1. Đơn giá sản phẩm này (còn gọi là Chi phí trong đơn giá, Đơn giá sản phẩm này chưa bao gồm các khoản chi phí khác) gồm: Chi phí trực tiếp (các khoản mục cấu thành nên sản phẩm) và chi phí chung (chi phí có tính chất chung của đơn vị trực tiếp thực hiện) được áp dụng tính cho khu vực định giá đất trung bình cho 01 loại đất, diện tích 01ha, 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. Khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì thực hiện như sau:

- 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 các loại đất (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp) tại bảng đơn giá này.

- Điều chỉnh theo quy mô diện tích và khu vực: Căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để điều chỉnh đối với các Mục 2, 3, 4 và 5 của các loại đất (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp) tại bảng đơn giá này theo phương pháp nội suy quy định tại Phần 1, Mục 8-phần ghi chú Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015.

+ 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 các loại đất (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp); các mục còn lại nhân với hệ số $K=1,3$.

+ 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 của các loại đất (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp): 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.

2. Các khoản chi phí khác gồm: Chi phí kiểm tra, nghiệm thu; Chi phí thu nhập chịu thuế tính trước; chi phí thuê tàu, thuyền đối với định giá đất tại các đảo (các khoản chi phí này gọi chung là chi phí ngoài đơn giá). Cách xác định các khoản chi phí ngoài đơn giá này thực hiện theo quy định tại Mục III của Thông tư số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường-Bộ Tài chính.

3. Khi lập dự toán kinh phí định giá đất cụ thể của thửa đất hoặc khu đất cho một dự án, công trình thì phải tính đầy đủ các khoản mục chi phí trong đơn giá và các khoản chi phí ngoài đơn giá./