

**Phụ lục IV**  
**ĐỊNH MỨC KINH TẾ - KỸ THUẬT ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**  
**THEO PHƯƠNG PHÁP HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2025  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum)

**1. Định mức lao động**

**Bảng 19**

| STT      | Nội dung công việc                                                                            | Định biên             | Định mức<br>(công nhóm/khu vực định giá đất trung bình) |              |                                         |              |                 |              |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|          |                                                                                               |                       | 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 |
| <b>1</b> | <b>Công tác chuẩn bị</b>                                                                      |                       |                                                         |              |                                         |              |                 |              |
| 1.1      | Xác định mục đích định giá đất cụ thể                                                         | 1KS3                  | 1,00                                                    |              | 1,00                                    |              | 1,00            |              |
| 1.2      | Thu thập thông tin chung tại khu vực cần định giá                                             | 1KS3                  | 5,00                                                    |              | 5,00                                    |              | 5,00            |              |
| 1.3      | Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực cần định giá                                | 1KS3                  | 3,00                                                    |              | 3,00                                    |              | 3,00            |              |
| 1.4      | Lập hồ sơ khu vực cần định giá và chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra                           | 1KTV4                 | 3,00                                                    |              | 3,00                                    |              | 3,00            |              |
| <b>2</b> | <b>Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin</b>                                                |                       |                                                         |              |                                         |              |                 |              |
| 2.1      | Điều tra, khảo sát thông tin về giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá          | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) |                                                         | 12,00        |                                         | 15,00        |                 | 10,00        |
| 2.2      | Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương          | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 5,00                                                    |              | 5,00                                    |              | 5,00            |              |
| 2.3      | Kiểm tra, rà soát và phân loại phiếu điều tra của từng vị trí đất                             | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 3,00                                                    |              | 4,00                                    |              | 2,00            |              |
| <b>3</b> | <b>Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá</b> |                       |                                                         |              |                                         |              |                 |              |
| 3.1      | Thống kê giá đất thị trường của từng vị trí đất                                               | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 3,00                                                    |              | 4,00                                    |              | 2,00            |              |

| STT      | Nội dung công việc                                                                         | Định biên             | Định mức<br>(công nhóm/khu vực định giá đất trung bình) |              |                                         |              |                 |              |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|          |                                                                                            |                       | 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 |
| 3.2      | Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất                              | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 4,00                                                    |              | 5,00                                    |              | 3,00            |              |
| <b>4</b> | <b>Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá</b>      |                       |                                                         |              |                                         |              |                 |              |
| 4.1      | Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất                                      | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 8,00                                                    |              | 10,00                                   |              | 6,00            |              |
| 4.2      | Hiệu chỉnh kết quả xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất                   | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 4,00                                                    |              | 5,00                                    |              | 3,00            |              |
| <b>5</b> | <b>Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất</b>                                         |                       |                                                         |              |                                         |              |                 |              |
| 5.1      | Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất                                                | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 4,00                                                    |              | 5,00                                    |              | 3,00            |              |
| 5.2      | Xây dựng báo cáo thuyết minh xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất                   | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 4,00                                                    |              | 5,00                                    |              | 3,00            |              |
| <b>6</b> | <b>Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất</b> | Nhóm 2<br>(1KS4+1KS3) | 3,00                                                    |              | 3,00                                    |              | 3,00            |              |
| <b>7</b> | <b>In, sao, lưu trữ, phát hành Chứng thư định giá đất</b>                                  | 1KTV4                 | 2,00                                                    |              | 2,00                                    |              | 2,00            |              |

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng 19 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 loại đất, diện tích 1ha, 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:

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 Bảng 19;

b) Đối với các Mục 2, 3, 4 và 5 của Bảng 19: Căn cứ vào hệ số theo quy mô diện tích và khu vực quy định tại Bảng 03 để điều chỉnh.

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 của Bảng 19, các mục còn lại của Bảng 19 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 của Bảng 19: 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. Định mức vật tư và thiết bị

### 2.1. Dạng cụ

**Bảng 20**

| STT | Danh mục dụng cụ        | Đơn vị tính | Thời hạn (tháng) | Định mức<br>(ca/khu vực định giá đất trung bình) |              |                                         |              |                 |              |
|-----|-------------------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |                         |             |                  | 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 |
| 1   | Bàn làm việc            | Cái         | 96               | 70,40                                            |              | 83,20                                   |              | 57,60           |              |
| 2   | Ghế văn phòng           | Cái         | 96               | 70,40                                            |              | 83,20                                   |              | 57,60           |              |
| 3   | Tủ để tài liệu          | Cái         | 96               | 17,60                                            |              | 20,80                                   |              | 14,40           |              |
| 4   | Bàn đập ghim            | Cái         | 24               | 35,20                                            |              | 41,60                                   |              | 28,80           |              |
| 5   | Quần áo bảo hộ lao động | Bộ          | 18               | 4,40                                             |              | 5,20                                    |              | 3,60            |              |
| 6   | Giày bảo hộ             | Đôi         | 6                |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |
| 7   | Tất                     | Đôi         | 6                |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |
| 8   | Cặp đựng tài liệu       | Cái         | 24               |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |
| 9   | Mũ cứng                 | Cái         | 12               |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |
| 10  | USB (4 GB)              | Cái         | 12               |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |
| 11  | Lưu điện                | Cái         | 60               | 70,40                                            |              | 83,20                                   |              | 57,60           |              |
| 12  | Quạt thông gió 0,04 kW  | Cái         | 36               | 26,40                                            |              | 31,20                                   |              | 21,60           |              |
| 13  | Quần áo mưa             | Bộ          | 6                |                                                  | 5,76         |                                         | 7,20         |                 | 4,80         |
| 14  | Bình đựng nước uống     | Cái         | 6                |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |

| STT | Danh mục dụng cụ | Đơn vị tính | Thời hạn (tháng) | Định mức<br>(ca/khu vực định giá đất trung bình) |              |                                         |              |                 |              |
|-----|------------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |                  |             |                  | 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 |
| 15  | Ba lô            | Cái         | 24               |                                                  | 19,20        |                                         | 24,00        |                 | 16,00        |
| 16  | Thước nhựa 40 cm | Cái         | 24               | 35,20                                            | 9,60         | 41,60                                   | 12,00        | 28,80           | 8,00         |
| 17  | Gọt bút chì      | Cái         | 9                | 3,52                                             | 1,92         | 4,16                                    | 2,40         | 2,88            | 1,60         |
| 18  | Đèn neon 0,04 kW | Bộ          | 30               | 70,40                                            |              | 83,20                                   |              | 57,60           |              |
| 19  | Máy tính Casio   | Cái         | 36               | 44,00                                            | 4,80         | 52,00                                   | 6,00         | 36,00           | 4,00         |
| 20  | Quạt trần 0,1 kW | Cái         | 36               | 8,80                                             |              | 10,40                                   |              | 7,20            |              |
| 21  | Điện năng        | kW          |                  | 6,10                                             |              | 7,21                                    |              | 4,99            |              |

**Ghi chú:**

1. Định mức tại Bảng 20 tính cho khu vực định giá đất trung bình, khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Cơ cấu sử dụng mức dụng cụ theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng sau:

**Bảng 21**

| STT | Nội dung công việc                                                                       | Cơ cấu (%) |              |                                         |              |                 |              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |                                                                                          | 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 |
| 1   | Công tác chuẩn bị                                                                        | 10,34      |              | 8,73                                    |              | 12,69           |              |
| 2   | Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin                                                  | 18,50      | 100,00       | 17,57                                   | 100,00       | 19,87           | 100,00       |
| 3   | Xác định giá đất phổ biến trên thị trường của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá   | 16,19      |              | 17,57                                   |              | 14,19           |              |
| 4   | Xác định hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá           | 27,76      |              | 29,28                                   |              | 25,54           |              |
| 5   | Xây dựng phương án hệ số điều chỉnh giá đất của từng vị trí đất tại khu vực cần định giá | 18,50      |              | 19,52                                   |              | 17,03           |              |

| STT | Nội dung công việc                                                                  | Cơ cấu (%)    |               |                                         |               |                 |               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|
|     |                                                                                     | 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  |
| 6   | Hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất | 6,94          |               | 5,86                                    |               | 8,51            |               |
| 7   | In, sao, lưu trữ, phát hành Chứng thư định giá đất                                  | 1,77          |               | 1,47                                    |               | 2,17            |               |
|     | <b>Tổng</b>                                                                         | <b>100,00</b> | <b>100,00</b> | <b>100,00</b>                           | <b>100,00</b> | <b>100,00</b>   | <b>100,00</b> |

## 2.2. Thiết bị

**Bảng 22**

| STT | Danh mục thiết bị     | Đơn vị tính | Công suất (kW/h) | Định mức<br>(ca/khu vực định giá đất trung bình) |              |                                         |              |                 |              |
|-----|-----------------------|-------------|------------------|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|     |                       |             |                  | 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 |
| 1   | Máy in A3             | Cái         | 0,5              | 5,72                                             |              | 6,76                                    |              | 4,68            |              |
| 2   | Máy vi tính           | Cái         | 0,4              | 13,20                                            |              | 15,60                                   |              | 10,80           |              |
| 3   | Máy điều hòa nhiệt độ | Cái         | 2,2              | 6,60                                             |              | 7,80                                    |              | 5,40            |              |
| 4   | Máy chiếu (slide)     | Cái         | 0,5              | 2,64                                             |              | 3,12                                    |              | 2,16            |              |
| 5   | Máy tính xách tay     | Cái         |                  | 2,64                                             | 1,92         | 3,12                                    | 2,40         | 2,16            | 1,60         |
| 6   | Máy phô tô            | Cái         | 1,5              | 4,40                                             |              | 5,20                                    |              | 3,60            |              |
| 7   | Máy ảnh               | Cái         |                  |                                                  | 1,20         |                                         | 1,50         |                 | 1,00         |
| 8   | Máy quay phim         | Cái         |                  |                                                  | 1,20         |                                         | 1,50         |                 | 1,00         |
| 9   | Điện năng             | kW          |                  | 36,27                                            |              | 42,86                                   |              | 29,67           |              |

### Ghi chú:

1. Định mức tại Bảng 22 tính cho khu vực định giá đất trung bình, khi tính mức cho khu vực định giá đất cụ thể thì điều chỉnh tương tự phần định mức lao động định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Cơ cấu sử dụng mức thiết bị theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng 21.

### 2.3. Vật liệu

**Bảng 23**

| STT | Danh mục vật liệu         | Đơn vị tính | Định mức<br>(tính cho khu vực định giá đất trung bình) |              |
|-----|---------------------------|-------------|--------------------------------------------------------|--------------|
|     |                           |             | Nội nghiệp                                             | Ngoại nghiệp |
| 1   | Băng dính to              | Cuộn        | 1,00                                                   |              |
| 2   | Bút dạ màu                | Bộ          | 1,00                                                   | 1,00         |
| 3   | Bút chì                   | Chiếc       | 1,00                                                   | 1,00         |
| 4   | Tẩy chì                   | Chiếc       | 1,00                                                   | 1,00         |
| 5   | Mực in A3 Laser           | Hộp         | 0,09                                                   |              |
| 6   | Mực photocopy             | Hộp         | 0,12                                                   |              |
| 7   | Bút bi                    | Chiếc       | 2,00                                                   | 1,00         |
| 8   | Sổ ghi chép               | Cuốn        | 1,00                                                   | 1,00         |
| 9   | Cặp 3 dây                 | Chiếc       | 1,00                                                   | 1,00         |
| 10  | Giấy A4                   | Gram        | 0,50                                                   | 0,50         |
| 11  | Giấy A3                   | Gram        | 0,30                                                   |              |
| 12  | Ghim dập                  | Hộp         | 0,50                                                   |              |
| 13  | Ghim vòng                 | Hộp         | 0,50                                                   |              |
| 14  | Túi ni lông đựng tài liệu | Chiếc       |                                                        | 1,00         |

**Ghi chú:**

Cơ cấu sử dụng mức vật liệu theo nội dung công việc định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo Bảng 21.