

PHỤ LỤC III.1

Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất ở
(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Hệ số K	Nhân công	Dụng cụ	Thiết bị		Vật liệu	Chi phí trực tiếp		Chi phí chung <i>(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)</i>		Tổng	
					Chi phí năng lượng	Chi phí khấu hao		Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao	Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao	Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao
A	B	1	2	3	4	5	6	7 = ((2+3+4)*1)+6	8 = ((2+3+4+5)*1)+6	9	10	11 = 7+9	12 = 8+10
1	Công tác chuẩn bị		1.703.160	15.398	5.298	17.815	52.204	1.776.060	1.793.875	266.409	269.081	2.042.469	2.062.956
	Nội nghiệp		1.703.160	15.398	5.298	17.815	52.204	1.776.060	1.793.875	266.409	269.081	2.042.469	2.062.956
	Ngoại nghiệp												
2	Điều tra phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		12.447.945	140.555	18.558	219.709	316.246	12.923.304	13.143.013	2.274.225	2.315.046	15.197.529	15.458.059
	Nội nghiệp	1	5.953.365	53.937	18.558	62.403	182.866	6.208.726	6.271.129	931.309	940.669	7.140.035	7.211.798
	Ngoại nghiệp	1	6.494.580	86.618		157.306	133.380	6.714.578	6.871.884	1.342.916	1.374.377	8.057.494	8.246.261
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		10.283.085	93.164	32.054	107.788	315.860	10.724.163	10.831.951	1.608.624	1.624.793	12.332.787	12.456.744
	Nội nghiệp	1	10.283.085	93.164	32.054	107.788	315.860	10.724.163	10.831.951	1.608.624	1.624.793	12.332.787	12.456.744
	Ngoại nghiệp												
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		1.623.645	14.709	5.061	17.019	49.873	1.693.288	1.710.307	253.993	256.546	1.947.281	1.966.853
	Nội nghiệp		1.623.645	14.709	5.061	17.019	49.873	1.693.288	1.710.307	253.993	256.546	1.947.281	1.966.853
	Ngoại nghiệp												
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		420.660	3.727	1.282	4.312	12.637	438.306	442.618	65.746	66.393	504.052	509.011

	Nội nghiệp		420.660	3.727	1.282	4.312	12.637	438.306	442.618	65.746	66.393	504.052	509.011
	Ngoại nghiệp												
	Tổng cộng		26.478.495	267.553	62.253	366.643	746.820	27.555.121	27.921.764	4.468.997	4.531.859	32.024.118	32.453.623

Ghi chú:

Đơn giá tại Phụ lục III.1 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau:

Hệ số K = $K_i \times K_{sd} \times K_{td} \times K_{qh}$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{sd} , K_{td} , K_{qh} . Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó

1. Hệ số K_i : Hệ số K_i là hệ số quy mô diện tích và khu vực áp dụng cho mục 02 và mục 03 của Phụ lục III.1

* **Bảng 01: Hệ số K_i** của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Khu vực Diện tích (ha)	Đối với đất ở	
	Xã đồng bằng	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

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

Trong đó:

K_i : Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

K_a : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

K_b : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

S_i : Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

S_a : Diện tích cận dưới

S_b : Diện tích cận trên

2. Hệ số Ksd: là hệ số quy định về số lượng mục đích sử dụng của thửa đất.

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 hệ số Ksd áp dụng cho mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.1

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính Ksd 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 với hệ số Ksd=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.1 nhân với hệ số Ksd = 1,3.

3. Hệ số Ktd là hệ số quy định số lượng thửa đất của khu đất cần định giá có diện tích lớn. Cụ thể như sau:

Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn trên 1 ha, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3:

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất. Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số Ktd=1,3; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

- Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính Ktd cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.1 nhân với hệ số Ktd =1,3

4. Hệ số K_{qh}: 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 với hệ số $K_{qh}=1,5$ đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.1.

5. 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 với hệ số $K=0,5$ đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.1

Phụ lục III.2

Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất phi nông nghiệp

(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, diện tích 1ha, tại địa bàn 01 xã

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Hệ số K	Nhân công	Dụng cụ	Thiết bị		Vật liệu	Chi phí trực tiếp		Chi phí chung <i>(Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)</i>		Tổng	
					Chi phí năng lượng	Chi phí khấu hao		Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao	Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao	Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao
A	B	1	2	3	4	5	6	7 = ((2+3+4)*1)+6	8 = ((2+3+4+5)*1)+6	9	10	11 = 7+9	12 = 8+10
1	Công tác chuẩn bị		1.795.500	15.379	5.291	17.791	47.112	1.863.282	1.881.073	279.492	282.161	2.142.774	2.163.234
	Nội nghiệp		1.795.500	15.379	5.291	17.791	47.112	1.863.282	1.881.073	279.492	282.161	2.142.774	2.163.234
	Ngoại nghiệp												
2	Điều tra phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		13.178.970	159.802	20.212	251.492	313.363	13.672.347	13.923.839	2.396.793	2.443.693	16.069.140	16.367.532
	Nội nghiệp	1	6.494.580	58.750	20.212	67.969	179.983	6.753.525	6.821.494	1.013.029	1.023.224	7.766.554	7.844.718
	Ngoại nghiệp	1	6.684.390	101.052		183.523	133.380	6.918.822	7.102.345	1.383.764	1.420.469	8.302.586	8.522.814
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		11.906.730	107.711	37.055	124.610	329.969	12.381.465	12.506.075	1.857.220	1.875.911	14.238.685	14.381.986
	Nội nghiệp	1	11.906.730	107.711	37.055	124.610	329.969	12.381.465	12.506.075	1.857.220	1.875.911	14.238.685	14.381.986

	Ngoại nghiệp												
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất		1.623.645	14.678	5.050	16.981	44.965	1.688.338	1.705.319	253.251	255.798	1.941.589	1.961.117
	Nội nghiệp		1.623.645	14.678	5.050	16.981	44.965	1.688.338	1.705.319	253.251	255.798	1.941.589	1.961.117
	Ngoại nghiệp												
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất		420.660	3.725	1.281	4.309	11.410	437.076	441.385	65.561	66.208	502.637	507.593
	Nội nghiệp		420.660	3.725	1.281	4.309	11.410	437.076	441.385	65.561	66.208	502.637	507.593
	Ngoại nghiệp												
Tổng cộng			28.925.505	301.295	68.889	415.183	746.819	30.042.508	30.457.691	4.852.317	4.923.771	34.894.825	35.381.462

Ghi chú:

Đơn giá tại Phụ lục III.2 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 01 ha. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau.

Hệ số K = $K_i \times K_{sd} \times K_{td} \times K_{qh}$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{sd} , K_{td} , K_{qh} . Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó

1. Hệ số K_i : Hệ số K_i là hệ số quy mô diện tích và khu vực áp dụng cho mục 02 và mục 03 của Phụ lục III.2

Bảng 01: Hệ số K_i của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Khu vực Diện tích (ha)	Đối với đất phi nông nghiệp	
	Xã đồng bằng	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

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

Trong đó:

K_i : Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

K_a : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

K_b : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

S_i : Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

S_a : Diện tích cận dưới

S_b : Diện tích cận trên

2. Hệ số Ksd: là hệ số quy định về số lượng mục đích sử dụng của thửa đất.

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 hệ số Ksd áp dụng cho mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.2

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính Ksd 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 với hệ số Ksd=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.2 nhân với hệ số Ksd = 1,3.

3. Hệ số Ktd là hệ số quy định số lượng thửa đất của khu đất cần định giá có diện tích lớn. Cụ thể như sau:

Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn trên 1 ha, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3:

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất. Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số Ktd =1,3; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

- Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính Ktd cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.2 nhân với hệ số Ktd =1,3

4. Hệ số Kqh: 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 với hệ số Kqh=1,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.2

5. 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 với hệ số K=0,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.2

Phụ lục III.3

Đơn giá định giá đất cụ thể theo phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư đối với đất nông nghiệp

(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh)

Đơn giá áp dụng cho thửa đất hoặc khu đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, diện tích 03ha, tại địa bàn 01 xã

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung	Hệ số K	Nhân công	Dụng cụ	Thiết bị		Vật liệu	Chi phí trực tiếp		Chi phí chung (Nội nghiệp 15%; Ngoại nghiệp 20%)		Tổng	
					Chi phí năng lượng	Chi phí khấu hao		Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao	Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao	Không có chi phí khấu hao	Có chi phí khấu hao
A	B	1	2	3	4	5	6	7 = ((2+3+4)*1)+6	8 = ((2+3+4+5)*1)+6	9	10	11 = 7+9	12 = 8+10
1	Công tác chuẩn bị		1.703.160	15.420	7.932	27.685	58.522	1.785.034	1.812.719	267.755	271.908	2.052.789	2.084.627
	Nội nghiệp		1.703.160	15.420	7.932	27.685	58.522	1.785.034	1.812.719	267.755	271.908	2.052.789	2.084.627
	Ngoại nghiệp												
2	Điều tra phân tích, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường		10.824.300	121.300	25.269	142.870	319.804	11.290.673	11.433.543	1.974.486	1.998.651	13.265.159	13.432.194
	Nội nghiệp	1	5.412.150	49.119	25.269	88.193	186.424	5.672.962	5.761.155	850.944	864.173	6.523.906	6.625.328
	Ngoại nghiệp	1	5.412.150	72.181		54.677	133.380	5.617.711	5.672.388	1.123.542	1.134.478	6.741.253	6.806.866
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất		8.659.440	78.601	40.435	141.126	298.315	9.076.791	9.217.917	1.361.519	1.382.688	10.438.310	10.600.605
	Nội nghiệp	1	8.659.440	78.601	40.435	141.126	298.315	9.076.791	9.217.917	1.361.519	1.382.688	10.438.310	10.600.605

	Ngoại nghiệp												
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	1.623.645	14.741	7.584	26.467	55.946	1.701.916	1.728.383	255.287	259.257	1.957.203	1.987.640	
	Nội nghiệp	1.623.645	14.741	7.584	26.467	55.946	1.701.916	1.728.383	255.287	259.257	1.957.203	1.987.640	
	Ngoại nghiệp												
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	420.660	3.750	1.929	6.733	14.232	440.571	447.304	66.086	67.096	506.657	514.400	
	Nội nghiệp	420.660	3.750	1.929	6.733	14.232	440.571	447.304	66.086	67.096	506.657	514.400	
	Ngoại nghiệp												
Tổng cộng		23.231.205	233.812	83.149	344.881	746.819	24.294.985	24.639.866	3.925.133	3.979.600	28.220.118	28.619.466	

Ghi chú:

Đơn giá tại Phụ lục III.3 tính cho khu vực định giá đất trung bình có 01 mục đích sử dụng, tại địa bàn 01 xã; có diện tích 03 ha. Khi tính mức cho thửa đất hoặc khu đất cụ thể thì căn cứ vào hệ số như sau:

Hệ số K = $K_i \times K_{sd} \times K_{td} \times K_{qh}$

Hệ số K tăng giảm tỷ lệ thuận với các hệ số: K_i , K_{sd} , K_{td} , K_{qh} . Các hệ số trên không tính toàn bộ mà chỉ tính khi thửa đất cần định giá nằm trong quy định của các mục đó

1. Hệ số K_i : Hệ số K_i là hệ số quy mô diện tích và khu vực áp dụng cho mục 02 và mục 03 của Phụ lục III.3

Bảng 02: Hệ số K_i của phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư

Khu vực Diện tích (ha)	Đối với đất nông nghiệp	
	Xã đồng bằng	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

- Trường hợp diện tích của khu đất hoặc thửa đất cụ thể không có trong Bảng 01 thì được xác định theo công thức nội suy như sau:

$$K_i = K_a + \frac{K_b - K_a}{S_b - S_a} \times (S_i - S_a)$$

Trong đó:

K_i : Hệ số quy mô diện tích và khu vực của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

K_a : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận dưới

K_b : Hệ số quy mô diện tích và khu vực cận trên

S_i : Diện tích của thửa đất hoặc khu đất cần tính (theo ha)

S_a : Diện tích cận dưới

S_b : Diện tích cận trên

2. Hệ số Ksd: là hệ số quy định về số lượng mục đích sử dụng của thửa đất.

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 hệ số Ksd áp dụng cho mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.3

- Trường hợp có thể tách được diện tích của từng mục đích sử dụng thì tính Ksd 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 với hệ số Ksd=1,5; đối với thửa đất hoặc khu đất có trên 02 mục đích sử dụng thì được bổ sung hệ số 0,2 cho mỗi 01 mục đích tăng thêm;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.3 nhân với hệ số Ksd = 1,3.

3. Hệ số K_{td} là hệ số quy định số lượng thửa đất của khu đất cần định giá có diện tích lớn. Cụ thể như sau:

Trường hợp khu đất cần định giá có diện tích lớn trên 03 ha, trong đó có nhiều thửa đất thì việc tính mức thực hiện như sau:

a) Đối với mục 2 và mục 3:

- Đối với trường hợp thửa đất có đặc điểm tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất thì chỉ tính mức đối với 01 thửa đất. Đối với khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số K_{td} = 1,3; đối với khu đất có trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm;

- Đối với trường hợp các thửa đất khác nhau về các đặc điểm nêu trên thì tính K_{td} cho các thửa đất;

b) Các mục còn lại của Phụ lục III.3 nhân với hệ số K_{td} = 1,3

4. Hệ số K_{qh}: 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 với hệ số K_{qh} = 1,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.3

5. 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 với hệ số K = 0,5 đối với mục 2 và mục 3 của Phụ lục III.3