**THUYẾT MINH
Cơ sở vận dụng, phương pháp tính toán cho việc quy định Định mức kinh tế- kỹ thuật để lập dự toán xây dụng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long**

Vận dụng Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27/4/2015 của Bộ Tài nguyên và môi trường về Ban hành định mức Kinh tế - Kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất.

**1. Quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất**

***1.1 Tại Bảng 04:*** được vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 1 Chương I Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, cụ thể như sau:

- Công tác chuẩn bị: tính cho 124 đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, Hệ số K = 124/11 = 11,27.

- 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:

+124 điểm điều tra (xã, phường, thị trấn); Hệ số K = 124/150 = 0,83

+ 50.000 phiếu điều tra; Hệ số K phần ngoại nghiệp = 50.000/7500 = 6,67

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất thị trường tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là cấp tỉnh) và đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành: tính cho 124 đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, Hệ số K = 124/11 = 11,27.

***1.2 Tại Bảng 05:*** được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 2.1 Chương I Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Hệ số K cho phần nội nghiệp Bảng 05 = 124/11 = 11,27

- Hệ số K phần ngoại nghiệp Bảng 05 = 50.000/7500 = 6,67

***1.3 Tại Bảng 07:*** được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 2.2 Chương I Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Hệ số K cho phần nội nghiệp Bảng 05 = 124/11 = 11,27

- Hệ số K phần ngoại nghiệp Bảng 05 = 50.000/7500 = 6,67

***1.4 Tại Bảng 08*:** được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 2.3 Chương I Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Hệ số K cho phần nội nghiệp Bảng 05 = 124/11 = 11,27

- Hệ số K phần ngoại nghiệp Bảng 05 = 50.000/7500 = 6,67

**2. Quy định Định mức kinh tế- kỹ thuật điều chỉnh bảng giá đất**

***2.1 Tại Bảng 09:*** được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 1 Chương II Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Công tác chuẩn bị; 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: tính cho 20 đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long, Hệ số K = 20/2 = 10.

- 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: tính cho 20 điểm điều tra và 1.000 phiếu điều tra nên Hệ số K =1.

***2.2 Tại Bảng 10***: được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 2.1 Chương II Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Hệ số K cho phần nội nghiệp Bảng 10 = 20/2 = 10,00.

- Hệ số K cho phần ngoại nghiệp Bảng 10 = 1.000/1.000 = 1.

***2.2 Tại Bảng 12***: được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 2.2 Chương II Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Hệ số K cho phần nội nghiệp Bảng 12 = 20/2 = 10,00.

- Hệ số K cho phần ngoại nghiệp Bảng 12 = 1.000/1.000 = 1.

***2.2 Tại Bảng 13***: được tính vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Mục 2.3 Chương II Phần II Thông tư 20/2015/TT-BTNMT nhân với hệ số K thực tế áp dụng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Cụ thể như sau:

- Hệ số K cho phần nội nghiệp Bảng 13 = 20/2 = 10,00.

- Hệ số K cho phần ngoại nghiệp Bảng 13 = 1.000/1.000 = 1.

**3. Quy định Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư**

Được vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Chương I Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT để Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất cụ thể theo các phương pháp so sánh, thu nhập, thặng dư trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

**4. Định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh**

Được vận dụng theo định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng bảng giá đất tại Chương II Phần III Thông tư 20/2015/TT-BTNMT để Quy định định mức kinh tế - kỹ thuật định giá đất cụ thể theo các phương pháp hệ số điều chỉnh trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.