

**PHỤ LỤC**  
**ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ TH**  
**DỰ ÁN: TUYẾN ĐƯỜNG TỪ CÂY CHÒ ĐI TRÀ NHAM**

| STT        | Nội dung                                                                       | Cách tính                     | Đơn giá theo QĐ số 768/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 của UBND tỉnh |                   | Hệ số điều chỉnh diện tích |        | Hệ số điều chỉnh thửa đất |        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------|---------------------------|--------|
|            |                                                                                |                               | Đất ở                                                        | Đất nông nghiệp   | Đất ở                      | Đất NN | Đất ở                     | Đất NN |
| (1)        | (2)                                                                            | (3)                           | (4)                                                          | (5)               |                            |        | (6)                       | (7)    |
| <b>I</b>   | <b>Chi phí tư vấn định giá đất</b>                                             |                               |                                                              |                   |                            |        |                           |        |
| <b>I.1</b> | <b>Chi phí trực tiếp</b>                                                       | <b>A1 = a + b + c + d + e</b> | <b>35.344.433</b>                                            | <b>31.060.386</b> |                            |        |                           |        |
| <b>1</b>   | <b>Công tác chuẩn bị</b>                                                       | <b>a = a1 + a2</b>            | <b>2.272.371</b>                                             | <b>2.276.105</b>  |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp                                                                   | a1                            | 2.272.371                                                    | 2.276.105         | 1                          | 1      | 1,00                      | 1,30   |
|            | - Ngoại nghiệp                                                                 | a2                            | 0                                                            | 0                 |                            |        |                           |        |
| <b>2</b>   | <b>Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường</b> | <b>b = b1 + b2</b>            | <b>16.624.076</b>                                            | <b>14.478.933</b> |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp                                                                   | b1                            | 7.943.534                                                    | 7.233.358         | 0,5                        | 0,78   | 1,00                      | 1,30   |

| STT        | Nội dung                                                              | Cách tính              | Đơn giá theo QĐ số 768/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 của UBND tỉnh |                   | Hệ số điều chỉnh diện tích |        | Hệ số điều chỉnh thửa đất |        |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------|---------------------------|--------|
|            |                                                                       |                        | Đất ở                                                        | Đất nông nghiệp   | Đất ở                      | Đất NN | Đất ở                     | Đất NN |
|            | - Ngoại nghiệp                                                        | b2                     | 8.680.542                                                    | 7.245.575         | 0,5                        | 0,78   | 1,00                      | 1,30   |
| 3          | <b>Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất</b> | <b>c = c1 + c2</b>     | <b>13.720.650</b>                                            | <b>11.573.417</b> |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp                                                          | c1                     | 13.720.650                                                   | 11.573.417        | 0,5                        | 0,78   | 1,00                      | 1,30   |
|            | - Ngoại nghiệp                                                        | c2                     | 0                                                            | 0                 |                            |        |                           |        |
| 4          | <b>Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất</b>                           | <b>d = d1 + d2</b>     | <b>2.166.418</b>                                             | <b>2.170.030</b>  |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp                                                          | d1                     | 2.166.418                                                    | 2.170.030         | 1                          | 1      | 1,00                      | 1,30   |
|            | - Ngoại nghiệp                                                        | d2                     | 0                                                            | 0                 |                            |        |                           |        |
| 5          | <b>In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất</b>                  | <b>e = e1 + e2</b>     | <b>560.918</b>                                               | <b>561.901</b>    |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp                                                          | e1                     | 560.918                                                      | 561.901           | 1                          | 1      | 1,00                      | 1,30   |
|            | - Ngoại nghiệp                                                        | e2                     | 0                                                            | 0                 |                            |        |                           |        |
| <b>I.2</b> | <b>Chi phí chung</b>                                                  | <b>A2 =A2.1 + A2.2</b> | <b>5.735.692</b>                                             | <b>5.021.337</b>  |                            |        |                           |        |

| STT        | Nội dung                                            | Cách tính                                     | Đơn giá theo QĐ số 768/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 của UBND tỉnh |                   | Hệ số điều chỉnh diện tích |        | Hệ số điều chỉnh thửa đất |        |
|------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------|---------------------------|--------|
|            |                                                     |                                               | Đất ở                                                        | Đất nông nghiệp   | Đất ở                      | Đất NN | Đất ở                     | Đất NN |
|            | - Nội nghiệp (15%)                                  | $A2.1 = 15\%(a1+b1+c1+d1+e1)$                 | 3.999.584                                                    | 3.572.222         |                            |        |                           |        |
|            | - Ngoại nghiệp (20%)                                | $A2.2 = 20\%(a2+b2+c2+d2)$                    | 1.736.108                                                    | 1.449.115         |                            |        |                           |        |
| <b>I.3</b> | <b>Đơn giá dự toán</b>                              | <b><math>B = B1 + B2</math></b>               | <b>41.080.125</b>                                            | <b>36.081.723</b> |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp                                        | <b><math>B1 = a1+b1+c1+d1+e1+A.2.1</math></b> | <b>30.663.475</b>                                            | <b>27.387.033</b> |                            |        |                           |        |
|            | - Ngoại nghiệp                                      | <b><math>B2 = a2+b2+c2+d2+e2+A.2.2</math></b> | <b>10.416.650</b>                                            | <b>8.694.690</b>  |                            |        |                           |        |
| <b>I.4</b> | <b>Thuế giá trị gia tăng (8%)</b>                   | <b><math>B' = B \times 8\%</math></b>         |                                                              |                   |                            |        |                           |        |
| <b>I.5</b> | <b>Giá trị sau thuế</b>                             | <b><math>C = B + B'</math></b>                |                                                              |                   |                            |        |                           |        |
| <b>II</b>  | <b>Chi phí tư vấn kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm</b> | <b><math>D = D1 + D2</math></b>               | <b>1.500.583</b>                                             | <b>1.314.871</b>  |                            |        |                           |        |
|            | - Nội nghiệp (4%)                                   | $D1 = 4\%(a1+b1+c1+d1+e1)$                    | 1.066.556                                                    | 952.592           |                            |        |                           |        |

| STT | Nội dung                   | Cách tính                      | Đơn giá theo QĐ số 768/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 của UBND tỉnh |                 | Hệ số điều chỉnh diện tích |        | Hệ số điều chỉnh thửa đất |        |
|-----|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------|---------------------------|--------|
|     |                            |                                | Đất ở                                                        | Đất nông nghiệp | Đất ở                      | Đất NN | Đất ở                     | Đất NN |
|     | - Ngoại nghiệp (5%)        | $D2 = 5\%(a2+b2+c2+d2+e2)$     | 434.027                                                      | 362.279         |                            |        |                           |        |
|     | Thuế giá trị gia tăng (8%) | $D' = D \times 8\%$            |                                                              |                 |                            |        |                           |        |
|     | <b>Giá trị sau thuế</b>    | <b><math>E = D + D'</math></b> |                                                              |                 |                            |        |                           |        |
| IV  | <b>Tổng cộng</b>           | <b><math>C + E + F</math></b>  |                                                              |                 |                            |        |                           |        |
|     | <b>Làm tròn</b>            |                                |                                                              |                 |                            |        |                           |        |

**LẠNG DỪ**

Đơn vị tính: đồng

| <b>Thành Tiền</b>      |                        | <b>Tổng tiền</b>        | <b>Ghi chú</b> |
|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| <b>Đất ở</b>           | <b>Đất nông nghiệp</b> |                         |                |
| <b>(8) = (4) x (6)</b> | <b>(9) = (5) x (7)</b> | <b>(10) = (8) + (9)</b> | <b>(11)</b>    |
|                        |                        |                         |                |
| <b>20.172.070</b>      | <b>32.792.057</b>      | <b>52.964.127</b>       |                |
| <b>2.272.371</b>       | <b>2.958.937</b>       | <b>5.231.308</b>        |                |
| 2.272.371              | 2.958.937              | 5.231.308               |                |
| 0                      | 0                      | 0                       |                |
| <b>8.312.038</b>       | <b>14.606.348</b>      | <b>22.918.386</b>       |                |
| 3.971.767              | 7.297.012              | 11.268.779              |                |

| <b>Thành Tiền</b> |                        | <b>Tổng tiền</b>  | <b>Ghi chú</b> |
|-------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Đất ở</b>      | <b>Đất nông nghiệp</b> |                   |                |
| 4.340.271         | 7.309.336              | 11.649.607        |                |
| <b>6.860.325</b>  | <b>11.675.263</b>      | <b>18.535.588</b> |                |
| 6.860.325         | 11.675.263             | 18.535.588        |                |
| 0                 | 0                      | 0                 |                |
| <b>2.166.418</b>  | <b>2.821.039</b>       | <b>4.987.457</b>  |                |
| 2.166.418         | 2.821.039              | 4.987.457         |                |
| 0                 | 0                      | 0                 |                |
| <b>560.918</b>    | <b>730.471</b>         | <b>1.291.389</b>  |                |
| 560.918           | 730.471                | 1.291.389         |                |
| 0                 | 0                      | 0                 |                |
| <b>3.242.824</b>  | <b>5.284.275</b>       | <b>8.527.099</b>  |                |

| <b>Thành Tiền</b> |                            | <b>Tổng tiền</b>  | <b>Ghi chú</b> |
|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Đất ở</b>      | <b>Đất<br/>nông nghiệp</b> |                   |                |
| 2.374.770         | 3.822.408                  | 6.197.178         |                |
| 868.054           | 1.461.867                  | 2.329.921         |                |
| <b>23.414.894</b> | <b>38.076.333</b>          | <b>61.491.227</b> |                |
| <b>18.206.569</b> | <b>29.305.130</b>          | <b>47.511.698</b> |                |
| <b>5.208.325</b>  | <b>8.771.203</b>           | <b>13.979.528</b> |                |
| <b>1.873.192</b>  | <b>3.046.107</b>           | <b>4.919.298</b>  |                |
| <b>25.288.086</b> | <b>41.122.440</b>          | <b>66.410.525</b> |                |
| <b>850.286</b>    | <b>1.384.776</b>           | <b>2.235.061</b>  |                |
| 633.272           | 1.019.309                  | 1.652.581         |                |

| <b>Thành Tiền</b> |                            | <b>Tổng tiền</b>  | <b>Ghi chú</b> |
|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Đất ở</b>      | <b>Đất<br/>nông nghiệp</b> |                   |                |
| 217.014           | 365.467                    | 582.480           |                |
| <b>68.023</b>     | <b>110.782</b>             | <b>178.805</b>    |                |
| <b>918.308</b>    | <b>1.495.558</b>           | <b>2.413.866</b>  |                |
|                   |                            | <b>68.824.391</b> |                |
|                   |                            | <b>68.824.000</b> |                |



**BẢNG NỘI SUY TỶ LỆ TÍNH PHÍ**  
**Định mức tư vấn giá đất cụ thể (Thông tư 20**

| <b>Diện tích</b>                       | $\leq 0,1$ | 0,3 | 0,5 | 1   | 3   | 5   |
|----------------------------------------|------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Đất ở</b>                           |            |     |     |     |     |     |
| Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi | 0,5        | 0,7 | 0,8 | 1,0 | 1,2 | 1,6 |
| Thị trấn, phường                       | 0,6        | 0,8 | 0,9 | 1,1 | 1,3 | 1,7 |
| <b>Đất nông nghiệp</b>                 |            |     |     |     |     |     |
| Xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi | 0,5        | 0,6 | 0,7 | 0,9 | 1,0 | 1,4 |
| Thị trấn, phường                       | 0,6        | 0,7 | 0,8 | 1,0 | 1,1 | 1,5 |

**Nội suy định mức tỷ lệ đất **Ở****

| <b>Nội dung</b>  | <b>Cận dưới</b> | <b>Cận trên</b> | <b>Giá trị cần tìm</b> |
|------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| <b>Diện tích</b> | 0,000           | 0,100           | 0,059                  |
|                  | 0,00            | 0,50            | <b>0,50</b>            |

**Nội suy định mức tỷ lệ đất **Nông Nghiệp****

| <b>Nội dung</b>  | <b>Cận dưới</b> | <b>Cận trên</b> | <b>Giá trị cần tìm</b> |
|------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| <b>Diện tích</b> | 0,500           | 1,000           | 0,690                  |
|                  | 0,70            | 0,90            | <b>0,78</b>            |

|                        |
|------------------------|
| Đối với l<br>khu đất c |
| <b>Tên v</b>           |
| N                      |
|                        |
|                        |
|                        |
|                        |
|                        |
| <b>TỔNG</b>            |
| <b>HỆ S</b>            |
|                        |
| <b>HỆ</b>              |

**KT, QT**  
**(/TT-BTC)**

|     |     |     |     |     |       |
|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| 10  | 30  | 50  | 100 | 300 | ≥ 500 |
|     |     |     |     |     |       |
| 2,0 | 2,6 | 3,2 | 4,0 | 4,8 | 5,8   |
| 2,1 | 2,7 | 3,3 | 4,1 | 4,9 | 5,9   |
|     |     |     |     |     |       |
| 1,8 | 2,2 | 2,8 | 3,4 | 4,0 | 4,8   |
| 1,9 | 2,3 | 2,9 | 3,5 | 4,1 | 4,9   |

**Điều chỉnh theo vị trí đất**

khu đất có 02 thửa đất thì nhân với hệ số K=1,3; đối với 5 thửa trên 02 thửa đất thì được bổ sung hệ số 0,02 cho mỗi 01 thửa đất tăng thêm

| Vị trí ảnh hưởng                    | Vị trí | Số vị trí ảnh hưởng |
|-------------------------------------|--------|---------------------|
| NHK +BHK                            |        | 1                   |
| CLN                                 |        | 1                   |
| LUC                                 |        |                     |
| RSX                                 |        |                     |
| TS                                  |        |                     |
| ONT                                 |        | 1                   |
| <b>VỊ TRÍ ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>       |        | <b>2</b>            |
| <b>Ồ ĐIỀU CHỈNH ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b> |        | <b>1,3</b>          |
| <b>TỔNG VỊ TRÍ ĐẤT Ở</b>            |        | <b>1</b>            |
| <b>SỐ ĐIỀU CHỈNH ĐẤT Ở</b>          |        | <b>1</b>            |

6690     **0,669**

597,8     0,05978

481,3