

PHỤ LỤC
ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ TH
DỰ ÁN: KHU TÁI ĐỊNH CƯ TẬP TRUNG TỔ 7, 8 THÔN VÀNG, XÃ TRÀ TÂY, HUYỆN TRÀ BỒNG (NAY LÀ

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)
I	Chi phí tư vấn định giá đất							
I.1	Chi phí trực tiếp	A1 = a + b + c + d + e	35.344.433	31.060.386				
1	Công tác chuẩn bị	a = a1 + a2	2.272.371	2.276.105				
	- Nội nghiệp	a1	2.272.371	2.276.105		1		1,30
	- Ngoại nghiệp	a2	0	0				
2	Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, giá đất thị trường	b = b1 + b2	16.624.076	14.478.933				
	- Nội nghiệp	b1	7.943.534	7.233.358		0,97		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		0,97		1,30
3	Áp dụng phương pháp định giá đất và xây dựng phương án giá đất	c = c1 + c2	13.720.650	11.573.417				
	- Nội nghiệp	c1	13.720.650	11.573.417		0,97		1,30
	- Ngoại nghiệp	c2	0	0				
4	Hoàn thiện dự thảo phương án giá đất	d = d1 + d2	2.166.418	2.170.030				
	- Nội nghiệp	d1	2.166.418	2.170.030		1		1,30
	- Ngoại nghiệp	d2	0	0				
5	In, sao, lưu trữ, phát hành phương án giá đất	e = e1 + e2	560.918	561.901				
	- Nội nghiệp	e1	560.918	561.901		1		1,30
	- Ngoại nghiệp	e2	0	0				
I.2	Chi phí chung	A2 =A2.1 + A2.2	5.735.692	5.021.337				

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				
I.3	Đơn giá dự toán	$B = B1 + B2$	41.080.125	36.081.723				
	- Nội nghiệp	$B1 = a1+b1+c1+d1+e1+A.2.1$	30.663.475	27.387.033				
	- Ngoại nghiệp	$B2 = a2+b2+c2+d2+e2+A.2.2$	10.416.650	8.694.690				
I.4	Thuế giá trị gia tăng (8%)	$B' = B \times 8\%$						
I.5	Giá trị sau thuế	$C = B + B'$						
II	Chi phí tư vấn kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm	$D = D1 + D2$	1.500.583	1.314.871				
	- 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%)	$D' = D \times 8\%$						
	Giá trị sau thuế	$E = D + D'$						
IV	Tổng cộng	$C + E + F$						
	Làm tròn							

ẶNG DƯ'
À XÃ TÂY TRÀ BÔNG)

Đơn vị tính: đồng

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
<i>(8) = (4) x (6)</i>	<i>(9) = (5) x (7)</i>	<i>(10) = (8) + (9)</i>	<i>(11)</i>
0	39.334.350	39.334.350	
0	2.958.937	2.958.937	
0	2.958.937	2.958.937	
0	0	0	
0	18.242.312	18.242.312	
0	9.113.460	9.113.460	

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
0	9.128.852	9.128.852	
0	14.581.591	14.581.591	
0	14.581.591	14.581.591	
0	0	0	
0	2.821.039	2.821.039	
0	2.821.039	2.821.039	
0	0	0	
0	730.471	730.471	
0	730.471	730.471	
0	0	0	
0	6.356.595	6.356.595	

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
0	4.530.825	4.530.825	
0	1.825.770	1.825.770	
0	45.690.945	45.690.945	
0	34.736.322	34.736.322	
0	10.954.623	10.954.623	
0	3.655.276	3.655.276	
0	49.346.220	49.346.220	
0	1.664.663	1.664.663	
0	1.208.220	1.208.220	

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
0	456.443	456.443	
0	133.173	133.173	
0	1.797.836	1.797.836	
		51.144.056	
		51.144.000	

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

Diện tích	≤ 0,1	0,3	0,5	1	3	5
Đất ở						
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
Đất nông nghiệp						
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

Nội dung	Cận dưới	Cận trên	Giá trị cần tìm
Diện tích	0,000	0,100	0,000
	0,00	0,50	NA

Nội suy định mức tỷ lệ đất Nông Nghiệp

Nội dung	Cận dưới	Cận trên	Giá trị cần tìm
Diện tích	1,000	3,000	2,383
	0,90	1,00	0,97

Đối với l khu đất cấ
Tên v
N
TỔNG
HỆ S
HỆ

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 ô 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
ĐHK +BHK		
CLN		1
LUC		
RSX		1
TS		
ONT		0
VỊ TRÍ ĐẤT NÔNG NGHIỆP		2
ĐIỀU CHỈNH ĐẤT NÔNG NGHIỆP		1,3
TỔNG VỊ TRÍ ĐẤT Ở		0
SỐ ĐIỀU CHỈNH ĐẤT Ở		

23834 2,3834

481,3