

PHỤ LỤC
ĐƠN GIÁ ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO CÁC PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH, THU NHẬP VÀ TH
DỰ ÁN: ĐƯỜNG ĐIỆN TỎ 3, 4 THÔN ĐAM

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	1,00	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	0,5	0,50	1,00	1,32

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	0,50	1,00	1,32
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	0,5	0,50	1,00	1,32
	- 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	1,00	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	1,00	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							

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>
20.172.070	23.704.998	43.877.068	
2.272.371	2.958.937	5.231.308	
2.272.371	2.958.937	5.231.308	
0	0	0	
8.312.038	9.556.096	17.868.134	
3.971.767	4.774.016	8.745.783	

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
4.340.271	4.782.080	9.122.351	
6.860.325	7.638.455	14.498.780	
6.860.325	7.638.455	14.498.780	
0	0	0	
2.166.418	2.821.039	4.987.457	
2.166.418	2.821.039	4.987.457	
0	0	0	
560.918	730.471	1.291.389	
560.918	730.471	1.291.389	
0	0	0	
3.242.824	3.794.854	7.037.678	

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
2.374.770	2.838.438	5.213.208	
868.054	956.416	1.824.470	
23.414.894	27.499.851	50.914.745	
18.206.569	21.761.356	39.967.925	
5.208.325	5.738.495	10.946.821	
1.873.192	2.199.988	4.073.180	
25.288.086	29.699.840	54.987.925	
850.286	996.021	1.846.306	
633.272	756.917	1.390.189	

Thành Tiền		Tổng tiền	Ghi chú
Đất ở	Đất nông nghiệp		
217.014	239.104	456.118	
68.023	79.682	147.704	
918.308	1.075.702	1.994.011	
		56.981.936	
		56.981.000	

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	0,001
	0,00	0,50	0,50

Nội suy định mức tỷ lệ đất Nông Nghiệp

Nội dung	Cận dưới	Cận trên	Giá trị cần tìm
Diện tích	0,000	0,100	0,012
	0,00	0,50	0,50

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 3 thửa 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		1
TS		
ONT		1
VỊ TRÍ ĐẤT NÔNG NGHIỆP		3
ĐIỀU CHỈNH ĐẤT NÔNG NGHIỆP		1,32
TỔNG VỊ TRÍ ĐẤT Ở		1
SỐ ĐIỀU CHỈNH ĐẤT Ở		1