**VÍ DỤ SỐ 02: VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP**

**1. Trường hợp 1:**

**THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM**

Thửa đất cần định giá là thửa đất trồng cây hàng năm tại xã A của huyện B, tỉnh C thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long. Thửa đất cần định giá có diện tích 4.000 m2, một năm thu hoạch 03 vụ lúa tẻ thường, sản lượng thu hoạch lúa và giá bán bình quân năm thu thập được tại cơ quan thống kê.

Thời điểm định giá đất: tháng 6 năm 2024

Kết quả thu thập thông tin về thu nhập từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá trong khoảng thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Đơn vị tính** | **2021** | **2022** | **2023** |
| Sản lượng lúa thu hoạch cả năm | Kg | 7.200 | 7.000 | 6.800 |
| Giá bán bình quân năm | đồng/kg | 4.300 | 4.700 | 4.600 |
| Tổng thu nhập | đồng | 30.960.000 | 32.900.000 | 31.280.000 |
| Chi phí sản xuất | đồng | 21.000.000 | 20.000.000 | 18.500.000 |
| Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. | %/năm | 12 | 9 | 8,5 |

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

|  |  |
| --- | --- |
| 30.960.000 + 32.900.000 + 31.280.000 | = 31.713.333 đồng |
| 3 |

- Chi phí bình quân một năm:

|  |  |
| --- | --- |
| 21.000.000 + 20.000.000+ 18.500.000 | = 19.833.333 đồng |
| 3 |

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

31.713.333 đồng- 19.833.333 đồng = 11.880.000 đồng

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân năm (r) là:

|  |  |
| --- | --- |
| 12% + 9% + 8,5% | = 9,83 % |
| 3 |

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị của thửa đất cần định giá | = | 11.880.000 đồng | x 100 | = 120.854.527 đồng |
| 9,83 |

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 120.854.527 đồng | = 30.214 đồng/m2 |
| 4.000m2 |

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 30.000 đồng/m2.

***(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).***

**2. Trường hợp 2:**

**THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM**

Thửa đất cần định giá là đất trồng cây lâu năm tại xã B của huyện C, tỉnh D thuộc khu vực Tây Nguyên. Thời điểm định giá đất tháng 01/2024.

Thông tin về thửa đất cần định giá như sau:

Thửa đất cần định giá trồng cây cà phê có diện tích 10 ha, đất đỏ bazan, mật độ trồng 1.110 cây/ha. Đến thời điểm xác định giá đã hoàn thành 03 năm kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc), bắt đầu đưa vào khai thác, thời gian khai thác bắt đầu từ năm thứ tư, mỗi năm thu hoạch được 2 vụ.

Sản lượng hạt cà phê nhân xô thu hoạch 4 vụ trong 02 năm là 7 tấn/ha. Giá bán trên thị trường là: 40.000.000 đồng/tấn.

Chi phí từ việc sử dụng đất trồng cây cà phê như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Khoản mục chi phí** | **Đơn vị** | **Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)** | **Chăm sóc, thu hoạch trong 04 vụ, tương ứng 02 năm (thời kỳ khai thác)** |
| 1 | Vật tư, dụng cụ Bao gồm: Cây giống, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, vật tư, dụng cụ khác | đồng/ha | 47.500.000 | 45.000.000 |
| 2 | Nhân công Bình quân nhân công bậc 3 | đồng/ha | 90.000.000 | 120.000.000 |
| 3 | Máy Bao gồm: máy cày, máy bừa, máy khoan, phương tiện vận chuyển... | đồng/ha | 8.500.000 | 7.000.000 |
| 4 | Chi phí khác (quản lý, thuế sử dụng đất...) | đồng/ha | 7.300.000 | 8.600.000 |
|  | **Cộng** | **đồng/ha** | **153.300.000** | **180.600.000** |

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là: r = 9,83%/năm (năm 2021 là: 12%; năm 2022 là 9%; năm 2023 là 8,5%).

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm từ bán hạt cà phê nhân xô là:

40.000.000 đồng/tấn x 7 tấn/ha : 2 x 10 ha = 1.400.000.000 đồng/năm

- Chi phí bình quân một năm:

180.600.000 đồng/ha : 2 x 10 ha = 903.000.000 đồng/năm

- Thu nhập ròng một năm từ bán hạt cà phê nhân xô:

1.400.000.000 đồng/năm - 903.000.000 đồng/năm = 497.000.000 đồng/năm

- Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị của thửa đất và vườn cây | = | 497.000.000 | x 100 | = 5.055.951.170 đồng |
| 9,83 |

- Giá trị thửa đất cần định giá:

5.055.951.170 đồng - (153.300.000 đồng/ha x 10ha) = 3.522.951.170 đồng

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 3.522.951.170 đồng | = 35.230 đồng/m2 |
| 100.000 m2 |

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 35.000 đồng/ m2.

***(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế).***

**3. Trường hợp 3:**

**THỬA ĐẤT ĐỊNH GIÁ LÀ ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP**

**(1)** Thửa đất cần định giá là thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đường A, quận B, thành phố C, được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Trên thửa đất có công trình xây dựng, bao gồm 01 tòa nhà văn phòng cho thuê và các hạng mục phụ trợ với các thông tin như sau:

- Diện tích thửa đất cần định giá: 6.000 m2, thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.

- Tòa nhà văn phòng: diện tích xây dựng 3.000 m2, cao 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 30.000  m2; diện tích sử dụng cho thuê làm văn phòng 22.000 m2.

- Tổng giá trị công trình trên đất (tòa nhà chính và các hạng mục phụ trợ) tại thời điểm định giá đất là: 315.000 triệu đồng.

- Giá trị thu hồi của công trình sau khi hết thời hạn sử dụng đất là không đáng kể.

- Thu thập thông tin về thu nhập của giá thuê văn phòng trong 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá. Sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt, mức giá bình quân cho thuê trên thị trường tại thời điểm xác định giá là: 0,23 triệu đồng/m2/tháng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng); tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Tiền thuê được thanh toán hàng năm, lần thanh toán đầu tiên sau thời điểm định giá đất là một năm.

- Giả sử chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất bằng 15% doanh thu.

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là 30 triệu đồng.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 9,83%/năm.

**(2)** Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập một năm từ cho thuê văn phòng là:

0,23 triệu đồng/ m2/tháng x 22.000  m2 x 80% x 12 tháng = 48.576 triệu đồng.

- Chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất một năm là:

48.576 triệu đồng x 15% = 7.286 triệu đồng.

- Tiền thuế sử dụng đất hàng năm là: 30 triệu đồng.

- Thu nhập ròng một năm từ cho thuê văn phòng là:

48.576 triệu đồng - 7.286 triệu đồng - 30 triệu đồng = 41.260 triệu đồng.

- Do khu đất có thời hạn sử dụng còn lại là 40 năm, nên lãi suất được điều chỉnh như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| R = | r x (1 + *r*)n | = | 9,83% x (1+9,83%)40 | = 10,07% |
| (1 + *r*)n- 1 | (1 + 9,83%)40-1 |

- Giá trị của bất động sản là:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Giá trị của bất động sản | = | 41.260 triệu đồng | = 409.731 triệu đồng |
| 10,07% |

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá là:

409.731 triệu đồng - 315.000 triệu đồng = 94.731 triệu đồng.

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 94.731 triệu đồng | = 15,788 triệu đồng/ m2 |
| 6.000  m2 |

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn là 15,8 triệu đồng/ m2.

***(Các số liệu nêu trong ví dụ chỉ mang tính chất minh họa và không được sử dụng để áp dụng trong thực tế)***