**VÍ DỤ VỀ PHƯƠNG PHÁP THU NHẬP**

**Ví dụ 1:**

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp trồng cây hàng năm tại xã A (là xã đồng bằng) 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 trồng 03 vụ lúa tẻ thường.

Kết quả, khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất cần định giá trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nội dung** | **Đơn vị tính** | **2011** | **2012** | **2013** |
| Sản lượng lúa thu hoạch cả năm | Kg | 7.200 | 7.000 | 6.800 |
| Giá bán bình quân các 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 của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh. | %/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 một năm là:

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

- Giá trị 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 |

Làm tròn: 30.000 đồng/m2

**Kết luận:** Giá đất của thửa đất cần định giá là 30.000 đồng/m2

*(Các số liệu nêu trong Ví dụ mang tính chất minh họa)*

**Ví dụ 2:**

Áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất nông nghiệp trồng cây cà phê (cây lâu năm) tại xã B của huyện C, tỉnh D thuộc khu vực Tây Nguyên. Thửa đất cần định giá 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. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất cần định giá như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Khoản mục chi phí** | **Đơn vị** | **Kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc)** | **Chăm sóc, thu hoạch, 01 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 | 22.500.000 |
| 2 | Nhân công  *Bình quân nhân công bậc 3* | đồng/ha | 90.000.000 | 60.000.000 |
| 3 | Máy  *Bao gồm: máy cày, máy bừa, máy khoan, phương tiện vận chuyển..* | đồng/ha | 8.500.000 | 3.500.000 |
| 4 | Chi phí khác (quản lý, thuế sử dụng đất...) | đồng/ha | 7.300.000 | 4.300.000 |
|  | **Cộng** | đồng/ha | **153.300.000** | **90.300.000** |

Sản lượng hạt cà phê nhân xô thu hoạch bình quân trong một năm: 3,5 tấn/ha/năm.

Giá bán trên thị trường là: 40.000.000 đồng/tấn.

Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh là: r = 9,83%/năm *(năm 2011 là: 12%; năm 2012 là 9%; năm 2013 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 đồng/tấn x 3,5 tấn/ha x 10 ha = 1.400.000.000 đồng/năm

- Chi phí bình quân một năm:

90.300.000đồng/ha x 10 ha = 903.000.000 đồng/năm

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

1.400.000 đồng - 903.000.000 đồng = 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 đồng/năm | 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/năm | = | 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 mang tính chất minh họa)*

**Ví dụ 3:**

Xác định giá của một thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đường A, quận B, thành phố C. 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: 6.000m2, thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.

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

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

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

- Giá thuê văn phòng qua khảo sát từ 03 tòa văn phòng cho thuê tương tự trên cùng địa bàn. 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); tỉ lệ cho thuê được (tỉ lệ lấp đầy) là 80%. Tiền thuê được thanh toán hàng năm, lần thanh toán đầu tiên sau thời điểm định giá là một năm.

- Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, an ninh, vệ sinh, nhân, công quản lý, sửa chữa bảo dưỡng...) theo thống kê trên địa bàn bằng 15% doanh thu.

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh là: r = 9,83%/năm *(năm 2011 là: 12%; năm 2012 là 9%; năm 2013 là 8,5%).*

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 22.000m2 x 80% x 12 tháng = 48.576 triệu đồng.

- Chi phí quản lý, vận hành 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 đất của bất động sản | = | 41.260 triệu đồng | x 100 | = 409.7280 triệu đồng |
| 10,07% |

- Giá trị của thửa đất là:

409.728 triệu đồng - 315.000 triệu đồng = 94.728 triệu đồng.

- Giá đất của thửa đất cần định giá:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | 94.728 triệu đồng | = 15,788 triệu đồng/m2 |
| 6.000m2 |

**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 mang tính chất minh họa)*