Phụ lục I

CÁC VÍ DỤ VỀ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Nghị định số /2025/NĐ-CP ngày tháng 8 năm 2025 của Chính phủ)

STT	Ví dụ	Tên ví dụ
1	Ví dụ số 01	Về phương pháp so sánh
2	Ví dụ số 02	Về phương pháp thu nhập
3	Ví dụ số 03	Về phương pháp thặng dư
4	Ví dụ số 04	Về phương pháp thặng dư đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257

VÍ DỤ SỐ 01: VỀ PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

1. Thông tin của thửa đất cần định giá

Thửa đất cần định giá X là thửa đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài nằm trên địa bàn một phường thuộc tỉnh A, giáp mặt đường Nguyễn Văn A, có diện tích 100 mét vuông (m^2), mặt tiền 5 mét (m), chiều sâu 20 m, hình thể vuông vắn; có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với mật độ xây dựng là 90%. Đường Nguyễn Văn A là đường bê tông nhựa, có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m. Thửa đất cần định giá X có khoảng cách đến trung tâm hành chính phường là 600 m; gần chợ, trường học, bệnh viện; nằm trong khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định; hiện trạng môi trường, an ninh tốt.

Thời điểm định giá đất là ngày 01 tháng 6 năm 2024.

2. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá

2.1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh

Trên cơ sở thông tin đầu vào thu thập được, xác định giá mặt bằng chung là 5.000.000 đồng/m^2; lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần với mức giá 5.000.000 đồng/m^2.

Khảo sát, thu thập được thông tin về giá đất của 03 thửa đất ở tại đô thị đã chuyển nhượng trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, có khoảng cách gần nhất với thửa đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá.

Giả sử thông tin đầu vào đã loại trừ chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100 m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300 m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500 m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800 m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá đất ngày 01 tháng 6 năm 2024	Ngày 10 tháng 10 năm 2023	Ngày 05 tháng 10 năm 2023	Ngày 19 tháng 8 năm 2022
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Tiếp giáp 2 đường; đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m và 6 m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m
6	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích	100 m^2	120 m^2	110 m^2	100 m^2
	- Mặt tiền	5 m	6 m	5 m	5 m
	- Chiều sâu	20 m	20 m	22 m	20 m
	- Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Công trình xây dựng cao 2 tầng; diện tích xây dựng 90 m^2; tổng diện tích sàn xây dựng 180 m^2; giá trị hao mòn của công trình khoảng 20%.
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 90%; - ….	- Mật độ xây dựng: 90%; - ….	- Mật độ xây dựng: 90%; - ….	- Mật độ xây dựng: 90%; - ….
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - …	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - …	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - …	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định; - …
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	5.000.000.000

2.2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3:

Căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 2 tầng mái bằng có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương với tài sản gắn liền với đất của thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là 7.500.000 đồng/m^2, giá trị xây dựng mới của công trình xây dựng gắn liền với thửa đất so sánh số 3 tại thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá là:

180 m^2 x 7.500.000 đồng/m^2 = 1.350.000.000 đồng.

Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất = 1.350.000.000 đồng x 20% = 270.000.000 đồng.

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh số 3 là:

1.350.000.000 đồng - 270.000.000 đồng = 1.080.000.000 đồng.

2.3. Xác định giá đất của thửa đất so sánh số 3

Giá đất của thửa đất so sánh số 3 là:

$$\frac{\text{5.000.000.000 đồng - 1.080.000.000 đồng}}{\text{100 m}^2} = \text{39.200.000 đồng/m}^2$$

2.4. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá

a) Căn cứ cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh A quy định

- Vị trí, địa điểm của thửa đất cần định giá: thửa đất cần định giá kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 01 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 2 là 3% và thửa đất so sánh số 03 là 5%.

- Thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m thuận lợi hơn thửa đất có độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m là 5%.

- Thửa đất tiếp giáp một đường kém thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp hai đường là 10%.

- Thửa đất có diện tích 100 m^2 thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 110 m^2 là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 120 m^2 là 2%.

- Thửa đất có mặt tiền 5 m thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 6 m là 5%.

- Thửa đất có chiều sâu 20 m thuận lợi hơn thửa đất có chiều sâu 22 m là 2%.

- Thửa đất vuông vắn thuận lợi hơn thửa đất không vuông vắn là 5%.

- Thửa đất ở khu vực cấp thoát nước tốt thuận lợi hơn thửa đất ở khu vực cấp thoát nước trung bình là 2%.

b) Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích	100 m^2	120 m^2	110 m^2	100 m^2
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	5.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				1.080.000.000
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		5.160.000.000	4.180.000.000	3.920.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m^2)		43.000.000	38.000.000	39.200.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 600 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn A cách thửa đất định giá khoảng 100 m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 500 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn B, cách thửa đất định giá khoảng 300 m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 700 m	Tiếp giáp mặt đường Nguyễn Văn C, cách thửa đất định giá khoảng 500 m; cách trung tâm hành chính, chợ, trường học, bệnh viện 800 m
	Tỷ lệ	100%	101%	97%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	3,09%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-425.743	1.175.258	2.063.158
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12 m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15 m
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	1.998.800	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	110%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-3.909.091	0	0
6.3	Diện tích	100 m^2	120 m^2	110 m^2	100 m^2
	Tỷ lệ	100%	98%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		877.551	383.838	0
6.4	Mặt tiền	5 m	6 m	5 m	5 m
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-2.047.619	0	0
6.5	Chiều sâu	20 m	20 m	22 m	20 m
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	775.510	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		2.263.158	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước trung bình; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá X	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	2,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	775.510	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2)		39.758.256	43.108.916	41.263.158
8	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m^2)	41.376.777			
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		4,07%	-4,02%	0,28%

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 41.377.000 đồng/m^2.

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

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, tỉnh C thuộc vùng đồng bằng sông Cửu Long. Thửa đất cần định giá có diện tích 4.000 m^2, 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:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	2021	2022	2023
1	Sản lượng lúa thu hoạch cả năm	Kg	7.200	7.000	6.800
2	Giá bán bình quân năm	đồng/kg	4.300	4.700	4.600
3	Tổng thu nhập	đồng	30.960.000	32.900.000	31.280.000
4	Chi phí sản xuất	đồng	21.000.000	20.000.000	18.500.000
5	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:

$$\frac{30.960.000 + 32.900.000 + 31.280.000}{3} = 31.713.333 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{21.000.000 + 20.000.000 + 18.500.000}{3} = 19.833.333 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\frac{12\% + 9\% + 8,5\%}{3} = 9,83\ \%$$

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

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{11.880.000 \text{ đồng}}{9,83} \times 100 = 120.854.527 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{120.854.527 \text{ đồng}}{4.000 \text{ m}^2} = 30.214 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 30.000 đồng/m^2.

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

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, 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 để tạo ra thu nhập 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, phượng 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:

$$\text{Giá trị của thửa đất và vườn cây} = \frac{497.000.000}{9,83} \times 100 = 5.055.951.170 \text{ đồng}$$

- 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:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{3.522.951.170 \text{ đồng}}{100.000 \text{ m}^2} = 35.230 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá (làm tròn) là 35.000 đồng/m^2.

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

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, phường 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 m^2, thời hạn sử dụng đất còn lại là 40 năm.

- Tòa nhà văn phòng: diện tích xây dựng 3.000 m^2, cao 10 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 30.000 m^2; diện tích sử dụng cho thuê làm văn phòng 22.000 m^2.

- 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 (giả sử giá thuê văn phòng không bao gồm chi phí đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, đảm bảo an ninh). 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/m^2/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/m^2/tháng x 22.000 m^2 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:

$$R = \frac{r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1} = \frac{9{,}83\% \times (1+9{,}83\%)^{40}}{(1+9{,}83\%)^{40} - 1} = 10{,}07\%.$$

- Giá trị của bất động sản là:

$$\text{Giá trị của bất động sản} = \frac{\text{41.260 triệu đồng}}{10{,}07\ \%} = \text{409.731 triệu đồng}$$

- 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:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{\text{94.731 triệu đồng}}{6.000\ m^2} = 15{,}788 \text{ triệu đồng/m}^2$$

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn là 15,8 triệu đồng/m^2.

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

VÍ DỤ SỐ 03: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

1. Năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố A giao khu đất có diện tích 20.000 m^2 cho Công ty B để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư và tòa nhà văn phòng cho thuê. Hiện tại khu đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong đó phương án sử dụng đất có hiệu quả cao nhất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

- 7.000 m^2 đất để xây dựng nhà chung cư, diện tích xây dựng 4.000 m^2, cao 20 tầng; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

- 9.000 m^2 đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000 m^2, cao 15 tầng; hình thức sử dụng đất: thuê đất trả tiền thuê đất 01 lần cho cả thời gian thuê, thời hạn thuê đất là 50 năm.

- 4.000 m^2 đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Dự án này sẽ hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

2. Các khoản chi phí để thực hiện dự án (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Chi phí xây dựng công trình hạ tầng, chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan): 0,9 triệu đồng/m^2.

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12 triệu đồng/m^2.

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12,5 triệu đồng/m^2.

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công: 450 triệu đồng; trong đó chi phí này được phân bổ trong chi phí xây dựng nhà chung cư là 197 triệu đồng, phân bổ trong chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng là 253 triệu đồng.

- Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 200 triệu đồng; trong đó chi phí này được phân bổ trong chi phí xây dựng nhà chung cư là 87,5 triệu đồng, phân bổ trong chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng là 112,5 triệu đồng.

- Chi phí quản lý dự án bằng 2% tổng của chi phí xây dựng công trình hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị và chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị của dự án.

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 15.000 triệu đồng (trong đó chi phí tư vấn nhà chung cư là 8.000 triệu đồng).

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án đối với nhà chung cư là 5.000 triệu đồng, đối với tòa nhà văn phòng là 4.000 triệu đồng.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% tổng doanh thu (giả sử thông tin giá đất đầu vào khi lựa chọn thửa đất so sánh đã loại trừ các chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng).

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

- Biết tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của 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 Thành phố A của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 12%/năm.

- Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án hoàn thiện trong năm đầu. Các khoản chi phí xây dựng hạ tầng, tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí xây dựng các tòa nhà, năm đầu thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm.

- Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện xây dựng nhà chung cư là 56.742,24 triệu đồng (trong đó năm thứ 1 là 18.660,3 triệu đồng, năm thứ 2 là 38.081,94 triệu đồng). Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện xây dựng tòa nhà văn phòng là 40.238,47 triệu đồng (trong đó năm thứ 1 là 13.232,86 triệu đồng, năm thứ 2 là 27.005,61 triệu đồng).

3. Giá bán căn hộ và cho thuê văn phòng (chưa gồm thuế giá trị gia tăng):

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân tại thời điểm định giá 25 triệu đồng/m^2, tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Năm đầu tiên xây dựng, chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát

sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm, năm tiếp theo bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

- Tổng diện tích sàn thương phẩm khu văn phòng bằng 75% tổng diện tích sàn xây dựng tòa nhà văn phòng; giá cho thuê bình quân các văn phòng tương tự trong cùng khu vực là 0,35 triệu đồng/m^2/tháng; tỷ lệ cho thuê được (tỷ lệ lấp đầy) là 80%. Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà văn phòng (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý...) hằng năm bằng 15% doanh thu hằng năm. Công trình khai thác vận hành sau 02 năm xây dựng.

Trong thời gian thực hiện dự án, giá bán căn hộ biến động là 2%/năm và giá cho thuê văn phòng biến động là 5% sau 3 năm.

Giả sử các thông tin về giá bán, giá cho thuê đã loại trừ các chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng.

4. Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

4.1. Xác định giá đất của khu đất xây dựng nhà chung cư

4.1.1. Ước tính doanh thu phát triển nhà chung cư

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

(4.000 m^2/tầng × 20 tầng × 80%) × [25 triệu đồng/m^2 x (1+2%)] x 50% = 816.000 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

(4.000 m^2/tầng × 20 tầng × 80%) × [25 triệu đồng/m^2 x $(1+2\%)^2$] x 50% = 832.320 triệu đồng

- Doanh thu phát triển nhà tòa chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{816.000 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} + \frac{832.320 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^3} = 1.242.939,14 \text{ triệu đồng}$$

4.1.2. Ước tính chi phí phát triển nhà chung cư

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

20.000 m^2 × 0,9 triệu đồng/m^2 x 7.000 m^2/(7.000 m^2 + 9.000 m^2) = 7.875 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

4.000 m^2/tầng × 20 tầng × 12 triệu đồng/m^2 = 960.000 triệu đồng

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nhà chung cư: 8.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

(7.875 triệu đồng + 960.000 triệu đồng) x 2% = 19.357,50 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

87,5 + 197 + 7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50 + 5.000 + 56.742,24 = 1.057.259,24 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

87,5 + 197 + (7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50) x 50% + 5.000 + 18.660,3 = 521.561,05 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

(7.875 + 960.000 + 8.000 + 19.357,50) x 50% + 38.081,94 = 535.698,19 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{521.561,05 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{535.698,19 \text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 892.734,83 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

1% × 1.242.939,14 triệu đồng = 12.429,39 triệu đồng

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15% x (892.734,83 triệu đồng + 12.429,39 triệu đồng + V_{cc}) = 135.774,63 triệu đồng + 15% x V_{cc}

Trong đó: V_{cc} là giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất xây dựng nhà chung cư

d) Tổng chi phí phát triển của nhà chung cư

892.734,83 triệu đồng + 12.429,39 triệu đồng + 135.774,63 triệu đồng +15% x V_{cc} = 1.040.938,85 triệu đồng +15% x V_{cc}

4.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất nhà chung cư:

V_{cc} = 1.242.939,14 triệu đồng - (1.040.938,85 triệu đồng +15% x V_{cc})

V_{cc} = 175.652,42 triệu đồng

4.1.4. Xác định giá đất của khu đất nhà chung cư:

175.652,42 triệu đồng /7.000 m^2 = 25,09 triệu đồng/m^2.

4.2. Xác định giá đất của tòa nhà văn phòng cho thuê

4.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê:

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

0,35 triệu đồng/tháng x (4.000 m^2/tầng x 15 tầng x 75%) x 80% x 12 tháng = 151.200 triệu đồng.

- Chi phí quản lý, vận hành một năm (bằng 15% doanh thu hằng năm) là:

151.200 triệu đồng x 15% = 22.680 triệu đồng

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

151.200 triệu đồng - 22.680 triệu đồng = 128.520 triệu đồng

- Doanh thu từ tòa nhà văn phòng quy về thời điểm hiện tại (2 năm đầu xây dựng không phát sinh doanh thu, giá cho thuê văn phòng biến động là 5% sau 3 năm): 995.151 triệu đồng.

- Chi phí quản lý, vận hành quy về thời điểm hiện tại: 175.615 triệu đồng

4.2.2. Ước tính chi phí phát triển tòa nhà văn phòng cho thuê.

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị:

20.000 m^2 x 0,9 triệu đồng/m^2 x 9.000 m^2 /(7.000 m^2 + 9.000 m^2) = 10.125 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng bao gồm cả chi phí thiết bị:

4.000 m^2/tầng x 15 tầng x 12,5 triệu đồng/m^2 = 750.000 triệu đồng

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng tòa văn phòng:

15.000 triệu đồng - 8.000 triệu đồng = 7.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

(10.125 triệu đồng + 750.000 triệu đồng) x 2% = 15.202,50 triệu đồng.

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

112,5 + 253 + 10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50 + 4.000 + 40.238,47 = 826.931,47 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1:

112,5 + 253 + (10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50) x 50% + 4.000 + 13.232,86 = 408.762,11 triệu đồng

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2:

(10.125 + 750.000 + 7.000 + 15.202,50) x 50% + 27.005,61 = 418.169,36 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại:

$$\frac{408.762,11\text{triệu đồng}}{(1+12\%)^1} + \frac{418.169,36\text{ triệu đồng}}{(1+12\%)^2} = 698.328,22\text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

1% x 995.151 triệu đồng = 9.951,51 triệu đồng.

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15% x (698.328,22 triệu đồng + 9.951,51 triệu đồng + 175.615 triệu đồng + V_{vp}) = 132.584,21 triệu đồng + 15% x V_{vp}

Trong đó: V_{vp} là giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất xây tòa văn phòng cho thuê

d) Tổng chi phí phát triển tòa văn phòng cho thuê

698.328,22 triệu đồng + 9.951,51 triệu đồng + 132.584,21 triệu đồng + 15% x V_{vp} = 840.863,94 triệu đồng + 15% x V_{vp}

4.2.3. Xác định giá trị của khu đất tòa văn phòng cho thuê

V_{vp} = 995.151 triệu đồng - (840.863,94 triệu đồng + 15% x V_{vp})

V_{vp} = 134.163,01 triệu đồng

4.2.4. Xác định giá đất của khu đất tòa văn phòng cho thuê

134.163,01 triệu đồng/ 9.000 m^2 = 14,91 triệu đồng/m^2.

III. Tổng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất có diện tích 20.000 m^2 cần định giá

175.652,42 triệu đồng + 134.163,01 triệu đồng = 309.815,43 triệu đồng

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây nhà chung cư là 175.652,42 triệu đồng; giá đất của khu đất xây nhà chung cư là 25,09 triệu đồng/m^2.

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 134.163,01 triệu đồng; giá đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 14,91 triệu đồng/m^2.

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

VÍ DỤ SỐ 04: VỀ PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT THEO TIẾN ĐỘ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ QUY ĐỊNH TẠI ĐIỂM C KHOẢN 2 ĐIỀU 257

1. Ủy ban nhân dân Thành phố A phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô, bán nền như sau:

- 32.000 m^2 đất xây dựng nhà liền kề;

- 18.000 m^2 đất đường giao thông, nội bộ sử dụng chung;

2. Công ty B được Ủy ban nhân dân Thành phố A giao 50.000 m^2 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô, bán nền theo tiến độ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại 03 Quyết định giao đất năm 2017, 2018 và 2019. Cụ thể:

- Tại quyết định giao đất năm 2017 giao 20.000 m^2 đất; trong đó:

+ 14.000 m^2 đất xây dựng nhà liền kề hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất;

+ 6.000 m^2 đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Giai đoạn này sẽ hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai.

- Tại quyết định giao đất năm 2018 giao 20.000 m^2 đất; trong đó:

+ 16.000 đất xây dựng nhà liền kề; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất;

+ 4.000 m^2 đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Tại quyết định giao đất năm 2019 giao 10.000 m^2 đất; trong đó:

+ 2.000 m^2 đất xây dựng nhà liền kề;

+ 8.000 m^2 đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Trong 03 quyết định giao đất thì quyết định giao đất năm 2017 đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; quyết định giao đất năm 2018, quyết định giao đất năm 2019 không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất đối với từng quyết định. Do đó, năm 2017 xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích của quyết định năm 2017; năm 2018, 2019 xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án.

Mỗi quyết định giao đất được hoàn thành xây dựng trong vòng 02 năm và quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai kể từ năm giao đất của từng quyết định.

3. Các khoản chi phí để tính toán chi phí phát triển của dự án (không bao gồm thuế giá trị gia tăng):

Năm	**2017**	**2018**	**2019**
Quy mô diện tích để tính toán	**20.000 m^2**	**50.000 m^2**	**50.000 m^2**
Chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí thiết bị *(bao gồm cả các khoản thuế có liên quan)*	0,75 triệu đồng/m^2	0,8 triệu đồng/m^2	0,9 triệu đồng/m^2
Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công	135 triệu đồng	Tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công	Tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công
Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	200 triệu đồng	Không phát sinh	Không phát sinh
Chi phí quản lý dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án	2% tổng của chi phí xây dựng hạ tầng và chi phí thiết bị của dự án
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí bảo hiểm công trình, chi phí quan trắc biến dạng công trình	5.000 triệu đồng	8.000 triệu đồng	8.000 triệu đồng
Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp thành doanh thu phát triển của dự án	105 triệu đồng	200 triệu đồng	200 triệu đồng

Năm	2017	2018	2019
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	888,6 triệu đồng (năm 1: 292,22 triệu đồng; năm 2: 596, 38 triệu đồng)	2.369,6 triệu đồng (năm 1: 779,28 triệu đồng; năm 2: 1.590,35 triệu đồng)	2.665,8 triệu đồng (năm 1: 876,69 triệu đồng; năm 2: 1.789,15 triệu đồng)
Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (giả sử thông tin giá đất đầu vào khi lựa chọn thửa đất so sánh đã loại trừ các chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng)	1% tổng doanh thu	1% tổng doanh thu	1% tổng doanh thu
Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá	15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá
Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của 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 Thành phố A của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá	11%	11,5%	11,5%

Chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí xây dựng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công hoàn thiện trong năm 2017; các năm 2018 và 2019 tiếp tục sử dụng công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công và không phát sinh chi phí phá dỡ. Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án hoàn thiện trong

năm đầu của năm giao đất. Các khoản chi phí xây dựng hạ tầng, tư vấn đầu tư xây dựng năm đầu giao đất của từng quyết định thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng của từng năm xây dựng đối với từng đợt giao đất.

4. Giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà liền kề khảo sát năm 2017, năm 2018, năm 2019 (chưa gồm thuế giá trị gia tăng) bình quân lần lượt là 18 triệu đồng/m^2, 19 triệu đồng/m^2, 21 triệu đồng/m^2.

Thời gian bán hàng để ước tính doanh thu phát triển nhằm xác định giá đất cho quyết định giao đất năm 2017: năm đầu tiên xây dựng chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm, năm tiếp theo bán được 50% trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

Thời gian bán hàng để ước tính doanh thu phát triển nhằm xác định giá đất cho từng quyết định giao đất năm 2018, 2019: năm đầu tiên xây dựng chưa thực hiện bán hàng nên chưa phát sinh doanh thu, năm thứ 2 xây dựng bắt đầu thực hiện bán hàng và bán được tỷ lệ 1/3 trong tổng diện tích sàn thương phẩm, hai năm tiếp theo mỗi năm bán được tỷ lệ 1/3 trong tổng diện tích sàn thương phẩm.

Giả sử cơ quan thống kê, cơ quan quản lý thị trường bất động sản không có số liệu về mức biến động của giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà liền kề. Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề gần nhất của tỉnh đối với thời điểm định giá năm 2017 là 3,5%/năm; thời điểm định giá năm 2018 là 3,6%/năm; thời điểm định giá năm 2019 là 3,8%/năm.

Giả sử các thông tin về giá bán, giá cho thuê đã loại trừ các chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng.

5. Việc áp dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất thực hiện như sau:

5.1. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2017

5.1.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

14.000 m^2 × 18 triệu đồng/m^2 x (1+3,5%) x 50% = 130.410,00 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

14.000 m^2 × 18 triệu đồng/m^2 x $(1+3,5\%)^2$ x 50% = 134.974,35 triệu đồng

- Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{\text{0 triệu đồng}}{(1+11\%)^1} + \frac{\text{130.410 triệu đồng}}{(1+11\%)^2} + \frac{\text{134.974,35 triệu đồng}}{(1+11\%)^3} = \text{204.535,76 triệu đồng}$$

5.1.2. Ước tính tổng chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

20.000 m^2 × 0,75 triệu đồng/m^2 = 15.000 triệu đồng.

- Chi phí quản lý dự án:

15.000 triệu đồng x 2% = 300 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

105 + 200 + 135 + 15.000 + 5.000 + 300 + 888,61 = 21.628,61 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

105 + 200 + 135 + (15.000 + 5.000 + 300) x 50% + 292,22 = 10.882,22 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

(15.000 + 5.000 + 300) x 50% + 596,38 = 10.746,38 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{\text{10.882,22 triệu đồng}}{(1+11\%)^1} + \frac{\text{10.746,38 triệu đồng}}{(1+11\%)^2} = \text{18.525,82 triệu đồng}$$

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

1% × 204.535,76 triệu đồng = 2.045,36 triệu đồng

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15% x (18.525,82 triệu đồng + 2.045,36 triệu đồng + V_1) = 3.085,68 + 15% x V_1

Trong đó: V_1 là giá trị của khu đất theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quyết định giao đất năm 2017.

d) Tổng chi phí phát triển

18.525,82 triệu đồng + 2.045,36 triệu đồng + 3.085,68 triệu đồng +15% x V_1 = 23.656,86 triệu đồng +15% x V_1

5.1.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất tại quyết định giao đất năm 2017:

V_1 = 204.535,76 triệu đồng – (23.656,86 triệu đồng +15% x V_1)

V_1 = 157.286,01 triệu đồng

5.1.4. Xác định giá đất của khu đất:

157.286,01 triệu đồng /14.000 m^2 = 11,23 triệu đồng/m^2.

5.2. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2018

5.2.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển

- Doanh thu năm đầu bằng 0 do chưa thực hiện bán hàng, chưa phát sinh doanh thu.

- Doanh thu năm thứ hai (sau 01 năm đầu tư xây dựng):

32.000 m^2 × 19 triệu đồng/m^2 x (1+3,6%) : 3 = 209.962,67 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

32.000 m^2 × 19 triệu đồng/m^2 x $(1+3,6\%)^2$: 3 = 217.521,32 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ tư:

32.000 m^2 × 19 triệu đồng/m^2 x $(1+3,6\%)^3$: 3 = 225.352,09 triệu đồng

- Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{0 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^1} + \frac{209.962,67 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^2} + \frac{217.521,32 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^3} + \frac{225.352,09 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^4}$$

= 471.606,65 triệu đồng

5.2.2. Ước tính tổng chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị (cả các khoản thuế có liên quan):

50.000 m^2 × 0,8 triệu đồng/m^2 = 40.000 triệu đồng.

- Chi phí quản lý dự án:

40.000 triệu đồng x 2% = 800 triệu đồng

- Tổng chi phí đầu tư xây dựng:

200 + 40.000 + 8.000 + 2.369,63 + 800 = 51.369,63 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 1 là:

200 + (40.000 + 8.000 + 800) x 50% + 779,28 = 25.379,28 triệu đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng năm thứ 2 là:

(40.000 + 8.000 + 800) x 50% + 1.590,35 = 25.990,35 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{25.379,28 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^1} + \frac{25.990,35 \text{ triệu đồng}}{(1+11,5\%)^2} = 43.667,28 \text{ triệu đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

1% × 471.606,65 triệu đồng = 4.716,07 triệu đồng.

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = 15% x (43.667,28 triệu đồng + 4.716,07 triệu đồng + V_2) = 7.257,50 triệu đồng + 15% x V_2

Trong đó: V_2 là giá trị của khu đất tại thời điểm năm 2018 theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất của cả dự án.

d) Tổng chi phí phát triển

43.667,28 triệu đồng + 4.716,07 triệu đồng + 7.257,50 triệu đồng +15% x V_2 = 55.640,85 triệu đồng +15% x V_2

5.2.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của khu đất tại thời điểm năm 2018 theo diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất của cả dự án.

V_2 = 471.606,65 triệu đồng – (55.640,85 triệu đồng +15% x V_2)

V_2 = 361.709,40 triệu đồng

5.2.4. Xác định giá đất của khu đất

361.709,40 triệu đồng /32.000 m^2 = 11,30 triệu đồng/m^2.

5.3. Đối với thời điểm có quyết định giao đất năm 2019

Thực hiện xác định tương tự như thời điểm có quyết định giao đất năm 2018, xác định được giá đất của khu đất tại thời điểm năm 2019 là 12,55 triệu đồng/m^2.

(Các số liệu được nêu trong ví dụ có tính chất minh họa, chỉ để tham khảo, không dùng làm căn cứ quy định hoặc áp dụng khi xác định giá đất cụ thể tại địa phương. Số liệu do các cơ quan, tổ chức quyết định theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật).

Phụ lục II

MẪU QUYẾT ĐỊNH BAN HÀNH KẾ HOẠCH CHUYỂN ĐỔI CƠ CẤU CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI TRÊN ĐẤT TRỒNG LÚA CẤP TỈNH

(Kèm theo Nghị định số /2025/NĐ-CP ngày tháng 8 năm 2025 của Chính phủ)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ …	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: …/QĐ- …	*…, ngày … tháng… năm …*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm …

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ…

Căn cứ Nghị định số …/…/NĐ-CP ngày ...tháng ...năm ... của Chính phủ...;

Căn cứ Quyết định số …/QĐ-UBND ngày …tháng … năm …của Ủy ban nhân dân … quy định về chức năng, nhiệm vụ …;

Theo đề nghị ….

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm …".

(Bản kế hoạch kèm theo)

Điều …

Điều …

Nơi nhận:	**CHỦ TỊCH**
…	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ …

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

KẾ HOẠCH
Chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm …

(Kèm theo Quyết định số… /QĐ-UBND ngày … tháng… năm … của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố…)

Đơn vị tính:ha

STT	Tỉnh/thành phố...	Diện tích đất lúa được chuyển đổi (ha)				
		Tổng diện tích	Đất chuyên trồng lúa	Đất trồng lúa còn lại		…
				Đất lúa 01 vụ	Đất lúa nương	
	Tổng số					
	Trồng cây hàng năm					
	Trồng cây lâu năm					
	Trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản					
	Trong đó:					
1	Xã A					
	Trồng cây hàng năm					
	Trồng cây lâu năm					
	Trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản					
2	Xã B					
	Trồng cây hàng năm					
	Trồng cây lâu năm					
	Trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản					
3	Xã ….					
…	…..					

Phụ lục III

MẪU QUYẾT ĐỊNH BAN HÀNH KẾ HOẠCH CHUYỂN ĐỔI CƠ CẤU CÂY TRỒNG, VẬT NUÔI TRÊN ĐẤT TRỒNG LÚA CẤP XÃ

(Kèm theo Nghị định số /2025/NĐ-CP ngày tháng 8 năm 2025 của Chính phủ)

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ/PHƯỜNG …	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
_____	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
	_____
Số: …/QĐ- …	*…, ngày … tháng… năm …*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm …

_____

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ/PHƯỜNG…

Căn cứ Nghị định số …/…/NĐ-CP ngày ...tháng ...năm ... của Chính phủ ...;

Căn cứ Quyết định số …/QĐ-UBND ngày …tháng … năm …của Ủy ban nhân dân … quy định về chức năng, nhiệm vụ …;

Căn cứ Quyết định số … /QĐ-… của Ủy ban nhân dân …về việc ban hành Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm…;

Theo đề nghị ….

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này "Kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm …".

(Bản kế hoạch kèm theo)

Điều …

Điều …

Nơi nhận:	**CHỦ TỊCH**
…	*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)*

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ/PHƯỜNG …

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

KẾ HOẠCH
Chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa năm …

(Kèm theo Quyết định số… /QĐ-UBND ngày … tháng… năm …
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã/phường…)

STT	Loại cây trồng/ thủy sản chuyển đổi	Diện tích đất lúa được chuyển đổi (ha)				Thời gian chuyển đổi	Số thửa	Tờ bản đồ số
		Tổng diện tích	Đất chuyên trồng lúa	Đất trồng lúa còn lại				
				Đất lúa 01 vụ	Đất lúa nương			
I	Trồng cây hàng năm							
	…							
II	Trồng cây lâu năm							
	…							
III	Trồng lúa kết hợp nuôi trồng thủy sản							
	…							

Phụ lục IV

MẪU QUYẾT ĐỊNH THU HỒI ĐẤT/THU HỒI ĐẤT VÀ THU HỒI RỪNG THEO QUY ĐỊNH TẠI ĐIỀU 81 VÀ ĐIỀU 82 LUẬT ĐẤT ĐAI

(Kèm theo Nghị định số /2025/NĐ-CP ngày tháng năm 2025 của Chính phủ)

ỦY BAN NHÂN DÂN …	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số:.....	*..., ngày ... tháng ... năm ...*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc thu hồi đất/thu hồi đất và thu hồi rừng

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN ...

Căn cứ Luật.....;

Căn cứ Luật Đất đai ……;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp……;

Căn cứ Nghị định……;

Căn cứ [1] *.....;*

Xét đề nghị của .... tại Tờ trình số... ngày... tháng... năm...

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

- Thu hồi ... m^2 đất của ... (ghi tên người có đất bị thu hồi), thuộc thửa đất số ... (một phần hoặc toàn bộ thửa đất), thuộc tờ bản đồ số ... tại …….

- Thu hồi rừng với diện tích là…….ha, có hiện trạng gồm: rừng tự nhiên ……..ha, rừng trồng …….ha, tại [2] …… thuộc quyền quản lý của[3] ……. *(chỉ áp dụng đối với thu hồi đất và thu hồi rừng).*

- Vị trí thu hồi rừng (lô, khoảnh, tiểu khu): ……*(chỉ áp dụng đối với thu hồi đất và thu hồi rừng).*

- Lý do thu hồi [4] : ……

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các cơ quan, tổ chức thực hiện việc thu hồi đất/rừng cụ thể như sau:…….

Điều 3. Giao cho cơ quan, tổ chức có liên quan (nếu có):.....…….

- Quản lý đất:.....

- Quản lý rừng (nếu có):.....

Điều 4.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm ...

2. Tổ chức, cá nhân có tên tại Điều 1, 2 và Điều 3 nêu trên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

CHỦ TỊCH
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

---

(1) Văn bản thu hồi rừng.

(2) Ghi rõ theo địa danh hành chính.

(3) Ghi rõ tên tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, địa chỉ, số điện thoại liên hệ.

(4) Lý do thu hồi:

- Đối với thu hồi đất: Ghi rõ lý do thu hồi đất theo quy định tại Điều 81, 82 Luật Đất đai;
- Đối với thu hồi rừng: Ghi rõ lý do thu hồi rừng theo quy định tại Điều 22 Luật Lâm nghiệp.