**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  m2 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 m2 đất để xây dựng nhà chung cư, diện tích xây dựng 4.000 m2, cao 20 tầng; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất.

- 9.000 m2 đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000  m2, 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 m2 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 bao gồm chi phí thiết bị: 0,9 triệu đồng/m2;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12 triệu đồng/m2;

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng bao gồm chi phí thiết bị: 12,5 triệu đồng/m2;

- 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 khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp 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.

- 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 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/ m2, 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/ m2/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.

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  m2/tầng x 20 tầng x 80%) x [25 triệu đồng/ m2 x (1+2%)] x 50% = 816.000 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

(4.000  m2/tầng x 20 tầng x 80%) x [25 triệu đồng/ m2 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:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 triệu đồng | + | 816.000 triệu đồng | + | 832.320 triệu đồng | = 1.242.939,14 triệu đồng |
| (1+12%)1 | (1+12%)2 | (1+12%)3 |

*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:

20.000 m2 x 0,9 triệu đồng/m2x 7.000 m2/(7.000 m2+ 9.000 m2) = 7.875 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng nhà chung cư bao gồm chi phí thiết bị:

4.000 m2/tầng x 20 tầng x 12 triệu đồng/ m2 = 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 521.561,05 triệu đồng | + | 535.698,19 triệu đồng | = 892.734,83 triệu đồng |
| (1+12%)1 | (1+12%)2 |

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

1% x 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 + Vcc) = 135.774,63 triệu đồng + 15% x Vcc

Trong đó: Vcc 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 Vcc = 1.040.938,85 triệu đồng +15% x Vcc

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

Vcc= 1.242.939,14 triệu đồng - (1.040.938,85 triệu đồng +15% x Vcc)

Vcc = 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 m2 = 25,09 triệu đồng/m2.

*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 m2/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.

*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 m2 x 0,9 triệu đồng/m2 x 9.000 m2 /(7.000 m2 + 9.000 m2) = 10.125 triệu đồng.

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

4.000 m2/tầng x 15 tầng x 12,5 triệu đồng/m2 = 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 408.762,11 triệu đồng | + | 418.169,36 triệu đồng | = 698.328,22 triệu đồng |
| (1+12%)1 | (1+12%)2 |

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 + Vvp) = 106.241,96 triệu đồng + 15% x Vvp

Trong đó: Vvp 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 + 106.241,96 triệu đồng + 15% x Vvp= 814.521,69 triệu đồng + 15% x Vvp

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

Vvp = 995.151 triệu đồng - (814.521,69 triệu đồng + 15% x Vvp)

Vvp = 157.069,31 triệu đồng

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

157.069,31 triệu đồng/ 9.000 m2 = 17,45 triệu đồng/m2.

**III. Tổng giá trị quyền sử dụng đất của khu đất có diện tích 20.000 m2 cần định giá**

175.652,42 triệu đồng + 157.069,31 triệu đồng = 332.721,73 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/m2.

- Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 157.069,31 triệu đồng; Giá đất của khu đất xây tòa văn phòng cho thuê là 17,45 triệu đồng/ m2.

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