**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 m2 đất xây dựng nhà liền kề;

- 18.000 m2 đất đường giao thông, nội bộ sử dụng chung;

**2.** Công ty B được Ủy ban nhân dân Thành phố A giao 50.000 m2 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 m2 đất; trong đó:

+ 14.000 m2 đất xây dựng nhà liền kề hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất;

+ 6.000 m2 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 m2 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 m2 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 m2 đất; trong đó:

+ 2.000 m2 đất xây dựng nhà liền kề;

+ 8.000 m2 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 m2** | **50.000 m2** | **50.000 m2** |
| Chi phí xây dựng hạ tầng bao gồm chi phí thiết bị | 0,75 triệu đồng/m2 | 0,8 triệu đồng/m2 | 0,9 triệu đồng/m2 |
| 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 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 |
| 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 | 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 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/ m2, 19 triệu đồng/m2, 21 triệu đồng/m2.

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 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.

**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 m2 x 18 triệu đồng/m2 x (1+3,5%) x 50% = 130.410,00 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

14.000 m2 x 18 triệu đồng/m2 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:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 triệu đồng | + | 130.410 triệu đồng | + | 134.974,35 triệu đồng | = 204.535,76 triệu đồng |
| (1+11%)1 | (1+11%)2 | (1+11%)3 |

*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:

20.000 m2 x 0,75 triệu đồng/m2 = 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 10.882,22 triệu đồng | + | 10.746,38 triệu đồng | = 18.525.82 triệu đồng |
| (1+11%)1 | (1+11%)2 |

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng

1% x 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 + V1) = 3.085,68+ 15% x V1

Trong đó: V1 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 V1 = 23.656,86 triệu đồng +15% x V1

*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:*

V1 = 204.535,76 triệu đồng - (23.656,86 triệu đồng +15% x V1)

V1 = 157.286,01 triệu đồng

*5.1.4. Xác định giá đất của khu đất:*

157.286,01 triệu đồng /14.000 m2 = 11,23 triệu đồng/m2.

*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 m2 x 19 triệu đồng/m2 x (1+3,6%) : 3 = 209.962,67 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ ba:

32.000 m2 x 19 triệu đồng/m2 x (1+3,6%)^2 : 3 = 217.521,32 triệu đồng

- Doanh thu năm thứ tư:

32.000 m2 x 19 triệu đồng/m2 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:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 triệu đồng | + | 209.962,67 triệu đồng | + | 217.521,32 triệu đồng | + | 225.352,09 triệu đồng |
| (1+11,5%)1 | (1+11,5%)2 | (1+11,5%)3 | (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:

50.000 m2 x 0,8 triệu đồng/m2 = 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:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 25.379,28 triệu đồng | + | 25.990,35 triệu đồng | = 43.667,28 triệu đồng |
| (1+11,5%)1 | (1+11,5%)2 |

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

1% x 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 + V2) = 7.257,50 triệu đồng + 15% x V2

Trong đó: V2 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 V2 = 55.640,85 triệu đồng +15% x V2

*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.*

V2 = 471.606,65 triệu đồng - (55.640,85 triệu đồng +15% x V2)

V2 = 361.709,40 triệu đồng

*5.2.4. Xác định giá đất của khu đất*

361.709,40 triệu đồng /32.000 m2 = 11,30 triệu đồng/m2.

*5.2. 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/m2.

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