Năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố A dự kiến giao một khu đất có diện tích 20.000m2 cho một Công ty B kinh doanh nhà ở đô thị để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư và tòa nhà văn phòng cho thuê. Hiện tại lô đất đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng. Trong đó phương án hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất:

- 7.000m2 đất để xây dựng nhà chung cư, diện tích xây dựng 4.000m2, cao 20 tầng; hình thức sử dụng đất: giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- 9.000m2 đất để xây dựng tòa nhà văn phòng cho thuê, diện tích xây dựng 4.000m2, 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.

- 4.000m2 đất đường giao thông nội bộ sử dụng chung; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Giả định dự án này sẽ hoàn thành trong vòng 02 năm và dự kiến đầu tư quyết toán làm 02 lần vào cuối năm thứ nhất và cuối năm thứ hai. Kế hoạch thực hiện dự án như sau:

***1. Các khoản chi phí để thực hiện dự án (chưa gồm thuế VAT)***

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

- Chi phí xây dựng hạ tầng: 0,8 triệu đồng/m2;

- Chi phí xây dựng nhà chung cư 20 tầng: 10,2 triệu đồng/m2;

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng 15 tầng: 9 triệu đồng/m2;

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và trượt giá trong thời gian xây dựng là: 70.000 triệu đồng (trong đó dự phòng của nhà chung cư là 42.000 triệu đồng).

- Chi phí quản lý dự án (dùng để tổ chức thực hiện các công việc: lập dự án, thẩm định dự án, thẩm định thiết kế, lựa chọn nhà thầu, giám sát thi công xây dựng, quản lý chất lượng và các công việc khác có liên quan của chủ đầu tư công trình...) bằng 2% tổng chi phí xây dựng và thiết bị của dự án.

- Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý bằng 1% tổng doanh thu.

- Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.

- Biết mức lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản là 12%/năm.

Các khoản chi đầu tư cơ sở hạ tầng và tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện trong năm đầu; Các khoản chi xây dựng các tòa nhà; chi phí dự phòng, năm đầu thực hiện 50% khối lượng; chi phí quản lý dự án thực hiện theo chi phí xây dựng và thiết bị của từng năm.

***2. Giá bán căn hộ và cho thuê văn phòng (chưa gồm thuế VAT)***

- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 20 triệu đồng/m2, tổng diện tích sàn thương phẩm căn hộ chiếm 80% tổng diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, khách hàng nộp 50% giá trị căn hộ (Hợp đồng được 02 bên ký vào cuối năm thứ nhất). Cuối năm thứ hai khách hàng nộp số tiền còn lại.

- 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 0,3 triệu đồng/m2/tháng (Giả sử trong thời gian thực hiện dự án, giá cho thuê văn phòng không thay đổi); tỉ lệ cho thuê được (tỉ 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...) bằng 15% doanh thu. Công trình khai thác vận hành sau 02 năm xây dựng.

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

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

***1. Ước tính doanh thu phát triển nhà chung cư***

- Năm thứ nhất:

(4.000m2/tầng x 20 tầng x 80%) x 20 triệu đồng/m2 x 50% = 640.000 triệu đồng

- Năm thứ hai:

(4.000m2/tầng x 20 tầng x 80%) x 20 triệu đồng/m2 x 50% = 640.000 triệu đồng

- Doanh thu phát triển nhà tòa chung cư quy đổi về giá trị hiện tại

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 640.000 triệu đồng | + | 640.000 triệu đồng | = 1.081.632,65 triệu đồng |
| (1+12%)1 | (1+12%)2 |

***2. Ước tính chi phí phát triển nhà chung cư***

*a) Chi phí đầu tư xây dựng*

Năm thứ nhất:

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

- Chi phí đầu tư hạ tầng:

20.000m2x 0,8 triệu đồng/m2 x 7.000m2/(7.000m2+ 9.000m2) = 7.000 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng tòa chung cư:

4.000m2/tầng x 20 tầng x 10,2 triệu đồng/m2 x 50% = 408.000 triệu đồng

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và trượt giá trong thời gian xây dựng: 42.000 triệu đồng x 50% = 21.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

(7.000 triệu đồng + 408.000 triệu đồng) x 2% = 8.300 triệu đồng

- Tổng chi phí năm thứ nhất:

8.000 + 7.000 + 408.000 +21.000 + 8.300 = 452.300 triệu đồng.

Năm thứ hai:

- Chi phí xây dựng nhà chung cư:

4.000m2/tầng x 20 tầng x 10,2 triệu đồng/m2 x 50% = 408.000 triệu đồng

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và trượt giá trong thời gian xây dựng: 42.000 triệu đồng x 50% = 21.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

408.000 triệu đồng x 2% = 8.160 triệu đồng

- Tổng chi phí năm thứ hai:

408.000 + 21.000 + 8.160 = 437.160 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư quy đổi về hiện tại:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 452.300 triệu đồng | + | 437.160 triệu đồng | = 752.340,56 triệu đồng |
| (1+12%)1 | (1+12%)2 |

*b) Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý*

1% x 1.081.632,65 triệu đồng = 10.816,33 triệu đồng

*c) Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn:*

15% x (Vcc + 752.340,56 triệu đồng)

Trong đó: Vcc là giá trị khu đất xây dựng nhà chung cư

*d) Tổng chi phí phát triển của nhà chung cư*

752.340,56 triệu đồng + 10.816,33 triệu đồng+ 15% x(Vcc + 752.340,56 triệu đồng) = 876.007,97 + 0,15Vcc (triệu đồng)

***3. Xác định giá trị của khu đất nhà chung cư:***

Vcc= 1.081.632,65 triệu đồng - (876.007,97 + 0,15Vcc) triệu đồng

Vcc = 178.804,07 triệu đồng

***4. Xác định giá đất của khu đất nhà chung cư:***

178.804,07 triệu đồng /7.000m2 = 25,54 triệu đồng/m2.

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

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

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

0,3 triệu đồng/tháng x (4.000m2/tầng x 15 tầng x 75%) x 80% x 12 tháng

= 129.600 triệu đồng.

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

129.600 triệu đồng x 15% = 19.440 triệu đồng

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

129.600 triệu đồng - 19.440 triệu đồng = 110.160 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):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *DTvp*= | 0 | + | 0 | + |  | = 728.647,53 triệu đồng |
| (1 + 12%)1 | (1 + 12%)2 |

Trong đó:

DTvp là doanh thu phát triển tòa nhà văn phòng.

Thời gian thực hiện dự án tương ứng thời gian được thuê đất (50 năm).

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

*a) Chi phí đầu tư xây dựng.*

Năm thứ nhất:

- 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 đầu tư hạ tầng:

20.000m2 x 0,8 triệu đồng/m2 x 9.000m2 /(7.000m2 + 9.000m2) = 9.000 triệu đồng.

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng:

4.000m2/tầng x 15 tầng x 9 triệu đồng/m2 x 50% = 270.000 triệu đồng

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và trượt giá trong thời gian xây dựng:

(70.000 - 42.000) x 50% = 14.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án:

(9.000 triệu đồng + 270.000 triệu đồng) x 2% = 5.580 triệu đồng.

- Tổng chi phí năm thứ nhất:

7.000 + 9.000 + 270.000 + 14.000 + 5.580 = 305.580 triệu đồng.

Năm thứ hai:

- Chi phí xây dựng tòa nhà văn phòng:

4.000m2/tầng x 15 tầng x 9 triệu đồng/m2 x 50% = 270.000 triệu đồng.

- Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và trượt giá trong thời gian xây dựng:

(70.000 - 42.000) x 50% = 14.000 triệu đồng

- Chi phí quản lý dự án: 270.000 triệu đồng x 2% = 5.400 triệu đồng.

- Tổng chi phí năm thứ hai:

270.000 + 14.000 + 5.400 = 289.400 triệu đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy đổi về hiện tại:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 305.580 triệu đồng | + | 289.400 triệu đồng | = 503.547,19 triệu đồng |
| (1+12%)1 | (1+12%)2 |

*b) Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý quy đổi về hiện tại.*

1% x 728.647,53 triệu đồng = 7.286,48 triệu đồng.

*c) Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn:*

15% x (Vvp + 503.547,19) triệu đồng

Trong đó: Vvp là giá trị khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê

*d) Tổng chi phí phát triển tòa văn phòng*

503.547,19 triệu đồng + 7.286,48 triệu đồng + 15% x(Vvp+503.547,19) triệu đồng

= 586.365,75 + 0,15Vvp (triệu đồng)

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

Vvp = 728.647,53 triệu đồng - (586.365,75 + 0.15Vvp) triệu đồng

Vvp = 123.723,29 triệu đồng

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

123.723,29 triệu đồng/ 9.000m2 = 13,75 triệu đồng/m2.

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

178.804,07 triệu đồng + 123.723,29 triệu đồng = 302.527,36 triệu đồng

- Giá trị của khu đất nhà chung cư là 178.804,07 triệu đồng; Giá đất của khu đất nhà chung cư là 25,54 triệu đồng/m2.

- Giá trị của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê là 123.723,29 triệu đồng; Giá đất của khu đất tòa nhà văn phòng cho thuê là 13,75 triệu đồng/m2.