|  |  |
| --- | --- |
| TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG | **ĐÁP ÁN ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN** |
| **KHOA XÂY DỰNG**  | Học kỳ: 1 | Năm học: | **2021 - 2022** |
| Mã học phần: DQX0120 Tên học phần: Thẩm định dự án  |
| Mã nhóm lớp HP:  | 211\_DQX0120\_01  |
| Thời gian làm bài: | 90 (phút) |
| Hình thức thi: | **Tự luận** |
| **Cách thức nộp bài phần tự luận (Giảng viên ghi rõ):** Upload file bài làm (word, excel, pdf…); |

**Câu 1:** (2.50 điểm)

Bố cục của một báo cáo nghiên cứu khả thi bao gồm những nội dung cơ bản:

* Giới thiệu chung (0.25 điểm)
* Cơ sở pháp lý & Sự cần thiết phải đầu tư (0.25 điểm)
* Đặc điểm hiện trạng khu vực đặt dự án (0.25 điểm)
* Giải pháp quy hoạch, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật (0.25 điểm)
* Biện pháp bảo vệ môi trường (0.25 điểm)
* Phân tích hiệu quả kinh tế (0.25 điểm)
* Tiến độ thực hiện dự án và các cơ chế, chính sách khác áp dụng cho dự án (0.25 điểm)
* Phương thức quản lý, vận hành khai thác sử dụng sau đầu tư (0.25 điểm)
* Kết luận & Kiến nghi (0.25 điểm)

Trong các nội dung đó nội dung nào được Chủ đầu tư quan tâm nhất đối với dự án thương mại: Phân tích hiệu quả kinh tế (0.25 điểm)

**Câu 2:** (7.50 điểm):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Khoản mục** | **ĐVT** | **Giá trị**  | **Điểm**  |  |
| **1** | **Tính các diện tích** |  |  |  |  |
| 1.1 | Diện tích khu đất  | m2 |  1,630.0  |  |  |
|   | Mật độ xây dựng  | % |  40.0  |  |  |
|   | Diện tích chiếm đất (=Diện tích xây dựng) | m2 |  652.0  | 0.25 | điểm  |
|   | hệ số sử dụng đất  |   |  5.0  |  |  |
|   | Tổng diện tích xây dựng (không kể hầm, mái) | m2 |  8,150.0  | 0.25 | điểm  |
| 1.2 | Diện tích tầng hầm  | m2 |  1,467.0  | 0.25 | điểm  |
| 1.3 | Diện tích mái  | m2 |  652.0  | 0.25 | điểm  |
| 1.4 | Diện tích ở  | m2 |  4,890.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số sử dụng mặt bằng (K0), lấy với giá trị **max** |   | 0.6 |  |  |
| 1.5 | Diện tích sử dụng  | m2 |  6,520.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số ở (K1), lấy với giá trị **max** |   | 0.75 |  |  |
| 1.6 | Diện tích cầu thang  | m2 |  815.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số cầu thang (K4), lấy với giá trị **max** |   | 0.1 |  |  |
| 1.7 | Diện tích kết cấu  | m2 |  1,630.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số kết cấu (K5), lấy với giá trị **max** |   | 0.2 |  |  |
| 1.8 | Số tầng cao (Kể cả tầng mái)  | Tầng |  14.0  | 0.25 | điểm  |
|   | *Tổng hợp diện tích* |   |   |  |  |
|   | *- Tổng diện tích tầng hầm*  | *m2* |  *1,467.0*  | 0.25 | điểm  |
|   | *- Tổng diện tích các tầng nổi kể cả mái*  | *m2* |  *8,802.0*  | 0.25 | điểm  |
| **2** | **Tổng mức đầu tư: tính theo suất vốn đầu tư**  | **VNĐ** |  |  |  |
| 2.1 | - Chi phí xây dựng Tầng hầm (1 tầng)  |   |  15,584,845,262  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Đơn giá theo suất vốn đầu tư năm 2020 sau điều chỉnh  | VNĐ/m2 |  10,623,616  |  |  |
|   | \* Đơn giá theo suất vốn đầu tư năm 2020: **S0** | VNĐ/m2 |  9,935,000  |  |  |
|   | \* Hệ số điều chỉnh **Kđc1**  |   |  NA  |  |  |
|   | \* Hệ số điều chỉnh **Kđc2**  |   |  0.87  |  |  |
|   | + Tỷ số diện tích giữa đất xây tầng hầm và đất để xây tầng nổi  |   |  2.500  |  |  |
|   |   |   |   |  |  |
|   | \* Đơn giá đầu tư sau điều chỉnh  | VNĐ/m2 |  -  |  |  |
|   | \* Tổng Diện tích tầng hầm | m2 |  1,467  |  |  |
|   | - Diện tích phần hầm theo chỉ giới xây dựng | m2 |  652  |  |  |
|   | - Diện tích phần hầm mở rộng thêm: **Nhtt** | m2 |  815  |  |  |
|   | \* Tổng Diện tích tầng hầm và tầng nổi : **N** | m2 |  10,269  |  |  |
| 2.2 | - Chi phí xây dựng các Tầng nổi  |   |  87,447,870,000  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Đơn giá theo suất vốn đầu tư năm 2020  |   |   |  |  |
|   | + Số tầng nổi (10-15) tầng  | VNĐ/m2 |  9,935,000  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Tổng diện tích các tầng nổi kể cả mái  | m2 |  8,802  |  |  |
| 2.3 | - Các chi phí khác |   |  88,181,314,305  | 0.25 | điểm  |
| 2.3.1 | \* Tiền đất | VNĐ |  48,900,000,000  | 0.25 | điểm  |
|   | + Đơn giá | VNĐ/m2 |  30,000,000  |  |  |
|   | + Tổng diện tích đất  | m2 |  1,630  |  |  |
| 2.3.2 | \* Tổng Lãi vay với lãi suất i = 9.8%/ năm  | VNĐ |  5,345,252,950  | 0.25 | điểm  |
|   | + Lãi vay năm thứ 1  |   |  -  |  |  |
|   | + Vay 0% \* (Xây dựng hầm + Các tầng nổi+Tiền đất )  | VNĐ/m2 |  -  |  |  |
|   | + Lãi suất | %/năm |  0.098  |  |  |
|   | + Lãi vay năm thứ 2  |   |  2,672,626,475  |  |  |
|   | + Vay 20% \* (Xây dựng hầm + Các tầng nổi+Tiền đất )  | VNĐ/m2 |  27,271,698,723  |  |  |
|   | + Lãi suất | %/năm |  0.098  |  |  |
|   | + Lãi vay năm thứ 3 |   |  2,672,626,475  |  |  |
|   | + Vay 20% \* (Xây dựng hầm + Các tầng nổi+Tiền đất )  | VNĐ/m2 |  27,271,698,723  |  |  |
|   | + Lãi suất | %/năm |  0.098  |  |  |
| 2.3.3 | \* Dự phòng phí  |   |  33,936,061,355  | 0.25 | điểm  |
| 2.3.3.1 | Do khối lượng công việc chưa lường trước được: **G1DP**  | 10% |  15,727,796,821  | 0.25 | điểm  |
| 2.3.3.2 | Do trượt giá **G2DP**  |   |  18,208,264,534  | 0.25 | điểm  |
|   | - Tổng vốn đầu tư qua các năm  |   |  94,366,780,927  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 1 |   |  31,455,593,642  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 2 |   |  62,911,187,285  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 3 |   |  62,911,187,285  |  |  |
|   | - Lãi vay qua các năm  |   |  5,345,252,950  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 1 |   |  -  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 2 |   |  2,672,626,475  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 3 |   |  2,672,626,475  |  |  |
|   | - Chỉ số giá xây dựng công trình  |   |   |  |  |
|   | + Năm 2017:  | % | 98.98 |  |  |
|   | + Năm 2018:  | % | 101.53 |  |  |
|   | + Năm 2019:  | % | 102.4 |  |  |
|   | + Năm 2020:  | % | 103.4 |  |  |
|   | - Mức độ trượt giá bình quân **Ixdbq** |   |   |  |  |
|   | + Năm 2020/2019:  |   | 1.01 |  |  |
|   | + Năm 2019/2018:  |   | 1.01 |  |  |
|   | + Năm 2018/2017:  |   | 1.03 |  |  |
|   | + **Ixdbq** |   | **1.01** | 0.25 | điểm  |
|   | - Mức độ biến động về giá D**Ixdbq** |   |   |  |  |
|   | + D**Ixdbq** | % | 0.038 | 0.25 | điểm  |
|   | Trượt giá từng năm  |   |   |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 1 |   |  1,657,681,488  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 2 |   |  6,516,330,171  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 3 |   |  10,034,252,874  | 0.25 | điểm  |
|   | **TỔNG MỨC ĐẦU TƯ** |  |  **191,214,029,567**  | 0.25 | điểm  |
| **3** | **Tính hiệu quả dự án**  |  |  |  |  |
| 3.1 | Đầu tư  |   |  191,214,029,567  |  |  |
|   | - Năm thứ 1 (2022)  | VNĐ |  38,242,805,913  |  |  |
|   | - Năm thứ 2 (2023)  | VNĐ |  76,485,611,827  |  |  |
|   | - Năm thứ 3 (2024)  | VNĐ |  76,485,611,827  |  |  |
| 3.2 | Doanh thu  |   |  185,820,000,000  |  |  |
|   | - Đơn giá bán | VNĐ/m2 |  38,000,000  |  |  |
|   | - Diện tích bán được (Fở) | m2 |  4,890  |  |  |
|   | - Năm thứ 1 (2022)  | VNĐ |  37,164,000,000  |  |  |
|   | - Năm thứ 2 (2023)  | VNĐ |  92,910,000,000  |  |  |
|   | - Năm thứ 3 (2024)  | VNĐ |  55,746,000,000  |  |  |
| 3.3 | Suất chiết tính  |   | **0.07** | 0.25 | điểm  |
|   | Vốn tự có 20%, mức lãi suất 5.5% |   |  2,103,354,325  |  |  |
|   | Vốn thu từ khách hàng 40%, mức lãi suất 5.5% |   |  4,206,708,650  |  |  |
|   | Vốn vay ngân hàng 40%, mức lãi suất 9.8% |   |  7,495,589,959  |  |  |
| 3.4 | Hiệu quả dự án tính bằng NPV |   |   |  |  |
|   | - (Doanh thu - chi phí ) của năm thứ 1 | VNĐ |  (1,078,805,913) |  |  |
|   | - (Doanh thu - chi phí ) của năm thứ 2 | VNĐ |  16,424,388,173  |  |  |
|   | - (Doanh thu - chi phí ) của năm thứ 3 | VNĐ |  (20,739,611,827) |  |  |
|  | **NPV** |   |  **(3,544,977,432)** | 0.25 | điểm  |
|  | => Dự án không đáng giá  |  |  | 0.25 | điểm  |

*Ngày biên soạn: 25.10.2021*

**Giảng viên biên soạn đề thi: ThS. Nguyễn Phi Khanh**

*Ngày kiểm duyệt:*

**Bộ môn kiểm duyệt đề thi: PGS TS. Ngô Quang Tường**

Sau khi kiểm duyệt đề thi, **Trưởng (Phó) Khoa/Bộ môn** gửi về Trung tâm Khảo thí qua email:khaothivanlang@gmail.combao gồmfile word và file pdf (được đặt password trên 1 file nén/lần gửi) và nhắn tin password + họ tên GV gửi qua Số điện thoại Thầy Phan Nhất Linh (**0918.01.03.09**).