|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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.com](mailto:khaothivanlang@gmail.com)bao 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**).