TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG

**KHOA: XÂY DỰNG**

**ĐỀ THI KẾT THÚC HỌC PHẦN – LẦN 1**

**Học kỳ 3 , năm học 2021 - 2022**

Mã học phần: DXD0330

Tên học phần: KINH TẾ XÂY DỰNG

Mã nhóm lớp học phần: 213\_DXD0330\_01

Thời gian làm bài (phút/ngày): 70 phút

Hình thức thi: **Tự luận – Được phép sử dụng tài liệu**

**Cách thức nộp bài (Giảng viên ghi rõ yêu cầu): Sinh viên làm bài trên giấy thi và nộp bài cho cán bộ coi thi tại Phòng thi**

**Câu 1 (3 điểm):** Trình bày các nguyên tắc thiết kế. Nêu các bước thiết kế và các loại dự án tương ứng phải tuân thủ theo từng bước thiết kế

**Câu 2 (7 điểm):** Một công ty đầu tư kinh doanh bất động sản dự kiến sẽ quy hoạch và đầu tư xây dựng chung cư trên một mảnh đất có diện tích là 10.000 m2 tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm tính toán là năm 2020

Do chưa có thiết kế cơ sở nên Công ty đã áp dụng **Phương pháp Suất vốn đầu tư** để lập Tổng mức đầu tư của dự án nói trên với các giả thuyết như sau:

* Tính theo Suất vốn đầu tư năm 2020
* Công ty đã mua đất với đơn giá : 44,000,000 VNĐ/m2 (đã bao gồm thuế)
* Dự án xây dựng căn hộ chung cư thương mại để bán, không xây dựng khu thương mại, vì vậy toàn bộ tầng hầm được thiết kế chỉ để phục vụ công năng để xe các loại và giả thiết rằng chỉ có thể mở rộng diện tích xây dựng tối đa 90% diện tích lô đất và chỉ cần 1 tầng hầm là đủ diện tích để xe
* Sau khi cân đối nguồn vốn để đầu tư cho dự án này, Công ty nhận thấy cần *vay 50% Tổng giá trị chi phí tính theo suất vốn đầu tư* với lãi suất cố định là 10%/năm trong 3 năm: năm 2021 vay 10%, năm 2022 vay thêm 20%, năm 2023 vay thêm 20% và trả hết toàn bộ vốn vay 1 lần vào thời điểm cuối năm 2023
* Tổng vốn đầu tư được phân bố đều cho 3 năm 2021, 2022 và 2023
* Mức độ biến động giá: 3.9%
* Thuế giá trị gia tăng: 8%
* Các chi phí khác chưa tính trong suất vốn đầu tư xem như không đáng kể
* Các hệ số quy hoạch, thiết kế khác tính theo quy định và lấy *giá trị lớn nhất*

Tính Tổng mức đầu tư cho dự án nói trên. Biết rằng chỉ số giá xây dựng công trình của Thành phố Hồ Chí Minh qua các năm như sau: I2019 = 100.97%; I2018 = 101.53%; I2017 = 98.98%; I2016 = 96.94%;(với năm gốc tính toán là năm 2015)

**\*\*\****Lưu ý: - Cán bộ coi thi không giải thích gì thêm*

--- Hết ---

*Ngày biên soạn:12/07/2022*

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

*Ngày kiểm duyệt:*

**Trưởng (Phó) Khoa/Bộ môn kiểm duyệt đề thi:**