

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 1, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN			
Mã học phần:	71FINA40043	Số tín chỉ:	3	
Mã nhóm lớp học phần:	241_71FINA40043_01			
Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận	Thời gian làm bài:		75	Phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	☒ Có		☐ Không	

Cách thức nộp bài phần tự luận:

- Upload file bài làm tự luận (Excel).
- Quy ước đặt tên file: **MSSV_Họ và tên** (Ví dụ: 2173401160678_Ngo Quynh Lan)

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

(Phần này phải phối hợp với thông tin từ đề cương chi tiết của học phần)

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO 1	Đề xuất các giải pháp, đưa ra quyết định đầu tư, quản lý tài chính bất động sản thông qua quá trình phân tích thông tin, lựa chọn phương án, mô hình, công cụ tài trợ, thẩm định đối với loại hình bất động sản nhà ở và bất động sản tạo ra dòng thu nhập.	Tự luận Trắc nghiệm	20%	Câu 1- 8	0,25 điểm/câu	PLO 3 (M)
CLO 2	Sử dụng thành thạo quy trình phân tích, thẩm định dự án để đưa ra quyết định đầu tư hoặc tài trợ	Tự luận	40%	Câu 9	1 điểm/câu	PLO 8 (M)
CLO 3	Sử dụng phần mềm Excel tính toán các tỷ số để ra quyết định đầu tư dự án bất động sản, xác định ảnh hưởng của các loại lãi suất	Tự luận	30%	Câu 9	1 điểm/câu	PLO 8 (M)

	cho vay bất động sản đến giá trị các khoản đầu tư.					
CLO 5	Thể hiện khả năng tự học qua việc định hướng phát triển hoạt động tài chính trong đầu tư bất động sản với các sản phẩm bất động sản nhà ở và bất động sản tạo ra thu nhập	Tự luận Trắc nghiệm	10%	Câu 1-8	0,25 điểm/câu	PLO 10 (R)

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (8 câu + 0,25 điểm/câu)

Một nhà đầu tư đang sử dụng phương pháp thẩm định giá bằng phương pháp thu nhập để tính giá trị hoàn nhập vốn (REV) của một bất động sản tại cuối thời kỳ nắm giữ. Dựa trên dữ liệu sau đây, hãy tính giá trị hoàn nhập vốn (REV) nếu dự báo mức tăng trưởng trung bình trong dài hạn của thu nhập ròng từ hoạt động kinh doanh (NOI) là không đổi. Thu nhập ròng từ hoạt động kinh doanh (NOI) năm cuối là 1.500.000 USD, tỷ lệ chiết khấu yêu cầu (r) 8%, mức tăng trưởng trung bình dài hạn (g) 0%.

- A. 18.750.000 USD
- B. 20.000.000 USD
- C. 16.000.000 USD
- D. 17.500.000 USD

ANSWER: A

Quyền hưởng lợi ích từ bất động sản như: quyền hưởng lợi vô điều kiện, quyền hưởng lợi suốt đời, quyền hưởng lợi nhiều năm, quyền thừa kế, cho thuê... có thể dùng để thế chấp hay không?

- A. Có thể thế chấp các quyền này nếu pháp luật cho phép.**
- B. Có thể thế chấp vì các quyền này đều mang lại lợi ích kinh tế cho người sở hữu.
- C. Hoàn toàn không thể thế chấp
- D. Chỉ được thế chấp một phần trong các trường hợp đặc biệt

ANSWER: A

Hệ số Tổng Thu Nhập (GIM) được tính bằng cách nào?

- A. Giá trị tài sản chia cho tổng thu nhập gộp**
- B. Tổng thu nhập gộp chia cho chi phí vận hành
- C. Tổng thu nhập ròng chia cho giá trị tài sản
- D. Tổng thu nhập ròng chia cho chi phí xây dựng

ANSWER: A

Khi đưa ra ước tính cho Giá trị hoàn nhập vốn (Reversion value), giả định chính nào sau đây là đúng?

- A. Nhu cầu đối với bất động sản trong khu vực thị trường sẽ tăng trưởng ổn định và tương quan lâu dài với nền kinh tế.

- B. Cung và cầu đối với bất động sản sẽ thay đổi lớn sau khi kết thúc giai đoạn nắm giữ.
- C. Không cần phải đưa ra dự báo từng năm về NOI sau khi kết thúc giai đoạn nắm giữ.
- D. Sự tăng trưởng của bất động sản sẽ không liên quan đến nền kinh tế.

ANSWER: A

Chi phí liên quan đến xác minh quyền sở hữu, ghi chép chứng thư... phải trả cho cơ quan nhà nước khi thực hiện dịch vụ cho người vay là chi phí gì?

- A. Chi phí pháp lý**
- B. Chi phí bên thứ ba
- C. Chi phí tài chính tăng thêm
- D. Chi phí xác lập quyền đối với bất động sản

ANSWER: A

Dư nợ cho vay sẽ tăng nhanh hơn trong cho vay điều chỉnh theo mức giá (PLAM) khi nào?

- A. Giá cả các hàng hóa tính CPI tăng nhanh**
- B. Tốc độ tăng thu nhập không đủ bù đắp nợ.
- C. Chỉ số điều chỉnh CPI tăng chậm.
- D. Không ảnh hưởng đáng kể do PLAM sử dụng CPI quá khứ.

ANSWER: A

Loại bất động sản nào đại diện hoàn hảo nhất cho các quyền trên bất động sản?

- A. Fee simple Estate**
- B. Leaseholder Estates
- C. Life Estates
- D. Freeholder Estates

ANSWER: A

Trong dài hạn, phát biểu nào sau đây phù hợp với tính chất của bất động sản thương mại?

- A. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng tỷ lệ trống của bất động sản thương mại**
- B. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng cung bất động sản thương mại.
- C. Cung cho thuê bất động sản thương mại không đổi trong dài hạn.
- D. Bất động sản thương mại được ưu tiên phương án sở hữu hơn so với phương án thuê.

ANSWER: A

PHẦN TỰ LUẬN (1 câu gồm 8 ý + 1 điểm/mỗi ý)

Phân tích phương án Thuê và Sở hữu bất động sản nhà cho cặp vợ chồng ở với thông tin được cung cấp trong bảng sau:

Thông tin bất động sản		Thông tin khoản vay	
Giá mua bất động sản (USD)	180.000	Tỷ lệ cho vay tối đa trên giá trị BĐS đảm bảo	70%
Giá thuê ban đầu (USD)	15.000	Giá trị khoản vay (USD)	
Tốc độ tăng giá tiền thuê mỗi năm	3%	Lãi suất/năm	6%
Tốc độ tăng giá BĐS mỗi năm	4%	Thời hạn vay (Năm)	30
Bảo hiểm (USD)	700	Kỳ thanh toán (Tháng)	360
Bảo trì (USD)	800	Khoản phải trả (Gốc+Lãi)/năm	
Tỷ lệ tăng chi phí	3%	Hàng số cho vay	
Thuế suất biên	26%	Vốn chủ sở hữu (USD)	
Thuế tài sản	2%	Chi phí bán Bất động sản	7%

Biết rằng nếu chọn phương án sở hữu, nhà đầu tư sẽ vay mức tối đa tại NHTM và trả nợ theo phương thức CPM

Giả định thời gian phân tích trong 5 năm. Trong giai đoạn đó, nếu sở hữu BĐS, tài sản sẽ được bán sau sở hữu.

Các chi phí liên quan đến sở hữu BĐS như bảo trì, bảo hiểm, thuế tài sản phải nộp nếu sở hữu BĐS. Tuy nhiên, BĐS này không bị tính thuế tài sản.

Lãi vốn của bất động sản được loại trừ khỏi giá trị tính thuế thu nhập trong các trường hợp sau:

- Chủ nhà độc thân có thu nhập lãi vốn dưới 250.000 USD, cặp vợ chồng có thu nhập lãi vốn dưới 500.000 USD
- Cá nhân phải sử dụng ngôi nhà làm nơi ở chính trong ít nhất 2 năm (không cần liên tiếp).

Yêu cầu:

- a. Hoàn thành các thông số còn thiếu: Giá trị khoản vay, Vốn chủ sở hữu, Khoản phải trả hàng năm, Hàng số cho vay.
 - b. Tính ngân lưu trước thuế của việc sở hữu BĐS
 - c. Khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu
 - d. Ngân lưu ròng của việc sở hữu BĐS
 - e. Dòng tiền trước thuế - đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5
 - f. Dòng tiền sau thuế - đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5
 - g. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS
 - h. Nhà đầu tư nên lựa chọn phương án thuê hay sở hữu Bất động sản. Tại sao?
- *** LƯU Ý: Các giá trị làm tròn và lấy phần nguyên, IRR lấy hai số sau phần thập phân.

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Trắc nghiệm		2.0	
Câu 1 – 8	Đáp án A	0.25	
II. Tự luận		8.0	
Câu 9			

Thông tin khoản vay							
Tỷ lệ cho vay tối đa trên giá trị BĐS đảm bảo	70%						
Giá trị khoản vay (USD)	\$126,000						
Lãi suất/năm	6%						
Thời hạn vay (Năm)	30						
Kỳ thanh toán (Tháng)	12 Per year						
Khoản phải trả (Gốc+Lãi)/năm	9,065						
Hàng số cho vay	7.19%						
Vốn chủ sở hữu (USD)	\$54,000						
Chi phí bán Bất động sản	7%						
PHÂN TÍCH NGÂN LƯU CỦA PHƯƠNG ÁN THUÊ VÀ SỞ HỮU							ĐIỂM
Year 0	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5		
A. Ngân lưu trước thuế của việc sở hữu BĐS							1
(1) Thuế tài sản	\$3,600	\$3,744	\$3,894	\$4,050	\$4,211		
(2) Bảo hiểm	700	721	743	765	788		
(3) Bảo trì	800	824	849	874	900		
(4) Khoản nợ phải trả hàng năm (Gốc + Lãi)	9,065	9,065	9,065	9,065	9,065		
(5) Dòng tiền ra trước thuế	\$14,165	\$14,354	\$14,550	\$14,754	\$14,965		
B. Khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu							1
(1) Thuế tài sản	\$3,600	\$3,744	\$3,894	\$4,050	\$4,211		
(2) Lãi vay	7,518	7,422	7,321	7,214	7,099		
(3) Tổng các khoản giảm trừ	\$11,118	\$11,166	\$11,215	\$11,263	\$11,311		
(4) Thuế được giảm trừ	\$2,891	\$2,903	\$2,916	\$2,928	\$2,941		
C. Tình trạng thuế (Tiết kiệm tiền thuế)							
(1) Tiền thuế	\$15,000	\$15,450	\$15,914	\$16,391	\$16,883		
D. Ngân lưu ròng của việc sở hữu BĐS							1
(1) Dòng tiền ra trước thuế (A.5)	(\$14,165)	(\$14,354)	(\$14,550)	(\$14,754)	(\$14,965)		
(2) Tiết kiệm thuế (B.4)	\$2,891	\$2,903	\$2,916	\$2,928	\$2,941		
(3) Dòng tiền ra sau thuế (A.5+B.4)	(\$11,275)	(\$11,451)	(\$11,634)	(\$11,825)	(\$12,024)		
(4) Tiết kiệm tiền thuế (C.1)	\$15,000	\$15,450	\$15,914	\$16,391	\$16,883		
(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BĐS	\$3,725	\$3,999	\$4,279	\$4,566	\$4,859		
E. Dòng tiền trước thuế – đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5:							1
(1) Giá trị tài sản	\$180,000	\$187,200	\$194,688	\$202,476	\$210,575	\$218,998	
(2) Chi phí bán BĐS		\$13,104	\$13,628	\$14,173	\$14,740	\$15,330	
(3) Chi phí Nợ vay phải thanh toán		124,453	122,810	121,066	119,214	117,248	
(4) Dòng tiền bán BĐS trước thuế		\$49,643	\$58,250	\$67,236	\$76,620	\$86,419	
F. Dòng tiền sau thuế – đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5:							1
(1) Giá trị tài sản (E1)	\$180,000	\$187,200	\$194,688	\$202,476	\$210,575	\$218,998	
(2) Chi phí bán BĐS (E2)		\$13,104	\$13,628	\$14,173	\$14,740	\$15,330	
(3) Chi phí mua BĐS		\$180,000	\$180,000	\$180,000	\$180,000	\$180,000	
(4) Thu lợi từ bán BĐS		(\$5,904)	\$1,060	\$8,302	\$15,834	\$23,668	
(5) Các khoản loại trừ		0	1060	8302	\$15,834	\$23,668	
(6) Thuế thu nhập phải nộp		0	0	0	0	0	
(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4- F.6)		\$49,643	\$58,250	\$67,236	\$76,620	\$86,419	
G. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS							1
D(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BĐS		\$3,725	\$3,999	\$4,279	\$4,566	\$4,859	
F(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4- F.6)		\$49,643	\$58,250	\$67,236	\$76,620	\$86,419	
Dòng tiền ròng sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS		\$53,369	\$62,249	\$71,515	\$81,186	\$91,278	
Năm 1	(\$54,000)	\$53,369					
Năm 2	(\$54,000)	\$3,725	\$62,249				
Năm 3	(\$54,000)	\$3,725	\$3,999	\$71,515			
Năm 4	(\$54,000)	\$3,725	\$3,999	\$4,279	\$81,186		
Năm 5	(\$54,000)	\$3,725	\$3,999	\$4,279	\$4,566	\$91,278	
IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS		-1.17%	10.87%	14.46%	15.86%	16.43%	
H	Nhận xét: ♠ Năm đầu tiên, IRR < 0: phương án thuê tốt hơn mua ♠ Từ năm thứ 2, IRR > 0: cân nhắc phương án thuê và sở hữu - Nếu phải thay đổi nơi làm việc, dẫn đến việc bán nhà diễn ra thường xuyên → khuyến khích thuê nhà - Nếu giá nhà dự kiến sẽ không thay đổi hoặc có xu hướng sụt giảm, việc cư ngụ tại một nơi trong một thời gian ngắn sẽ khiến nhiều người thích thuê nhà hơn ♠ Các yếu tố khác: Tiền thuê nhà dự kiến sẽ giảm; Các chi phí nhà ở (bảo trì, bảo hiểm) không được khấu trừ thuế dự					1 điểm	

	kiến sẽ tăng mạnh; Lãi suất cho vay mua BĐS tăng cao hơn giả định ban đầu	
	Điểm tổng	10.0

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2024

Người duyệt đề

ThS. Lê Thị Phương Loan

Giảng viên ra đề

Phan Thị Huyền Trang