

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

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 2.000.000 USD, tỷ lệ chiết khấu yêu cầu (r) 9%, mức tăng trưởng trung bình dài hạn (g) 2%.

- A. 28.571.429 USD
- B. 20.090.001 USD
- C. 25.630.000 USD
- D. 22.571.222 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

Một nhà đầu tư muốn mua một tòa nhà thương mại với giá 5.000.000 USD. Tổng thu nhập gộp từ tòa nhà này mỗi năm dự kiến là 500.000 USD. Hãy tính Hệ số Tổng Thu Nhập (GIM) cho bất động sản này.

- A. 10
- B. 12
- C. 8
- D. 14

ANSWER: A

Khoản vay được thanh toán hàng tháng, vốn gốc cố định, tiền trả lãi giảm dần và mức lãi suất cố định là phương thức vay thế chấp nào sau đây?

- A. Phương thức Vay thế chấp trả vốn đều hàng kỳ (Constant Amortization Mortgage - CAM)**
- B. Phương thức Vay thế chấp với khoản thanh toán cố định (Constant Payment Mortgage - CPM)
- C. Khoản vay thế chấp với lãi suất điều chỉnh (ARM _ Adjustable Rates Mortgage)
- D. Vay thế chấp dưới tiêu chuẩn.

ANSWER: A

“Giá của một tài sản có thể được đánh giá thông qua chi phí để có một tài sản tương đương” là cơ sở để xác định giá của bất động sản theo phương pháp nào?

- A. Phương pháp so sánh**
- B. Phương pháp tiếp cận chi phí
- C. Phương pháp tiếp cận vốn hóa thu nhập
- D. Phương pháp dòng tiền chiết khấu

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

Loại chứng thư nào thể hiện sự bảo hộ ít nhất cho người được cấp?

- A. Chứng thư từ bỏ quyền lợi**
- B. Chứng thư thỏa thuận và bán
- C. Chứng thư tòa án – Chứng thư ủy thác
- D. Chứng thư bảo hiểm đặc biệt

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)	200.000	Tỷ lệ cho vay tối đa trên giá trị BĐS đảm bảo	70%
Giá thuê ban đầu (USD)	18.000	Giá trị khoản vay (USD)	
Tốc độ tăng giá tiền thuê mỗi năm	4%	Lãi suất/năm	6%
Tốc độ tăng giá BĐS mỗi năm	3%	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	28%	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)	\$140,000						
Lãi suất/năm	6%						
Thời hạn vay (Năm)	30						
Kỳ thanh toán (Tháng)	12 Per year						
Khoản phải trả (Gốc+Lãi)/năm	10,072						
Hạng số cho vay	7.19%						
Vốn chủ sở hữu (USD)	\$60,000						
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		\$4,000	\$4,120	\$4,244	\$4,371	\$4,502		
(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)		10,072	10,072	10,072	10,072	10,072		
(5) Dòng tiền ra trước thuế		\$15,572	\$15,737	\$15,907	\$16,082	\$16,263		
B. Khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu								1
(1) Thuế tài sản		\$4,000	\$4,120	\$4,244	\$4,371	\$4,502		
(2) Lãi vay		8,353	8,247	8,135	8,015	7,888		
(3) Tổng các khoản giảm trừ		\$12,353	\$12,367	\$12,378	\$12,386	\$12,390		
(4) Thuế được giảm trừ		\$3,459	\$3,463	\$3,466	\$3,468	\$3,469		
C. Tình trạng thuế (Tiết kiệm tiền thuế)								
(1) Tiền thuế		\$18,000	\$18,540	\$19,096	\$19,669	\$20,259		
D. Ngân lưu ròng của việc sở hữu BĐS								1
(1) Dòng tiền ra trước thuế (A.5)		(\$15,572)	(\$15,737)	(\$15,907)	(\$16,082)	(\$16,263)		
(2) Tiết kiệm thuế (B.4)		\$3,459	\$3,463	\$3,466	\$3,468	\$3,469		
(3) Dòng tiền ra sau thuế (A.5+B.4)		(\$12,114)	(\$12,275)	(\$12,441)	(\$12,614)	(\$12,793)		
(4) Tiết kiệm tiền thuế (C.1)		\$18,000	\$18,540	\$19,096	\$19,669	\$20,259		
(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BĐS		\$5,886	\$6,265	\$6,655	\$7,055	\$7,466		
E. Dòng tiền trước thuế — đối với việc bán BĐS trong các năm 1 – 5:								1
(1) Giá trị tài sản	\$200,000	\$206,000	\$212,180	\$218,545	\$225,102	\$231,855		
(2) Chi phí bán BĐS		\$14,420	\$14,853	\$15,298	\$15,757	\$16,230		
(3) Chi phí Nợ vay phải thanh toán		138,281	136,456	134,518	132,460	130,276		
(4) Dòng tiền bán BĐS trước thuế		\$53,299	\$60,872	\$68,730	\$76,884	\$85,349		
F. Dòng tiền sau thuế — đối với việc bán BĐS trong các năm 1-5:								1
(1) Giá trị tài sản (E1)	\$200,000	\$206,000	\$212,180	\$218,545	\$225,102	\$231,855		
(2) Chi phí bán BĐS (E2)		\$14,420	\$14,853	\$15,298	\$15,757	\$16,230		
(3) Chi phí mua BĐS		\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000	\$200,000		
(4) Thu lợi từ bán BĐS		(\$8,420)	(\$2,673)	\$3,247	\$9,345	\$15,625		
(5) Các khoản loại trừ		0	0	3247	\$9,345	\$15,625		
(6) Thuế thu nhập phải nộp		0	0	0	0	0		
(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4– F.6)		\$53,299	\$60,872	\$68,730	\$76,884	\$85,349		
G. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS								1
D(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BĐS		\$5,886	\$6,265	\$6,655	\$7,055	\$7,466		
F(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BĐS (E.4– F.6)		\$53,299	\$60,872	\$68,730	\$76,884	\$85,349		
Dòng tiền ròng sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS		\$59,186	\$67,137	\$75,384	\$83,939	\$92,815		
Năm 1	(\$60,000)	\$59,186						
Năm 2	(\$60,000)	\$5,886	\$67,137					
Năm 3	(\$60,000)	\$5,886	\$6,265	\$75,384				
Năm 4	(\$60,000)	\$5,886	\$6,265	\$6,655	\$83,939			
Năm 5	(\$60,000)	\$5,886	\$6,265	\$6,655	\$7,055	\$92,815		
IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BĐS		-1.36%	10.80%	14.60%	16.19%	16.94%		

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