|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG | | **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 nào? Trong các nội dung đó nội dung nào được Chủ đầu tư quan tâm nhất đối với dự án thương mại

**Câu 2** (7.50 điểm):

Một công ty dự kiến sẽ đầu tư dự án chung cư cao tầng trên lô đất có diện tích 1.630 m2 tại thời điểm 2021 với các số liệu thu thập được như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy chuẩn QCXD 01:2008 (gồm mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất) và TCXDVN 323:2004

- Các chỉ tiêu kiến trúc & kết cấu lấy giá trị **lớn nhất**

- Tổng mức đầu tư được xác định theo phương pháp Suất vốn đầu tư năm 2020 và chỉ làm 1 tầng hầm dùng cho việc đỗ xe

- Chỉ số giá xây dựng công trình do Bộ xây dựng ban hành qua các năm như sau: 2020 (Ixdct = 103,4); 2019 (Ixdct = 102,4); 2018 (Ixdct = 101,53); 2017 (Ixdct = 98,98)

- Mức độ biến động giá theo chuyên gia: 3,8%

- Lãi suất cho vay của ngân hàng cố định trong 3 năm là: 9.8% với kế hoạch vay như sau: năm 1 (không vay), năm 2 (vay 20% và trả hết nợ vào cuối năm); năm 3 (vay 20% và trả hết nợ cũng vào cuối năm)

- Tiền thu từ khách hàng và Vốn tự có đem gửi ngân hàng với mức lãi suất là: 5.5%

- Tiến độ xây dựng là 3 năm

- Giá đất được xác định tại thời điểm 2021 là: 30 triệu/m2

- Dự kiến kế hoạch sử dụng vốn đầu tư như sau: năm 1(20%), năm 2(40%), năm 3(40%)

- Giá bán dự kiến là : 38 triệu/m2

- Kế hoạch bán hàng như sau: năm 1 (20%), năm 2 (50%), năm 3 (30%) diện tích kinh doanh

- Giả định các chi phí khác như quan trắc biến dạng, xử lý nền móng, môi trường v.v... không đáng kể

**Hãy xác định Tổng mức đầu tư, Vốn đầu tư các năm, Doanh thu các năm, từ đó đánh giá xem dự án có đáng giá không theo phương pháp Giá trị hiện tại (NPV)**

*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**).