|  |  |
| --- | --- |
| 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)

* Khái niệm *Thẩm định*: là việc kiểm tra, đánh giá của Người quyết định đầu tư/ Chủ đầu tư/ Cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở xem xét, phê duyệt (0.25 điểm)
* Khái niệm *Thẩm tra:* là việc kiểm tra, đánh giá về chuyên môn của Tổ chức/ Cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở cho công tác thẩm định (0.25 điểm)
* Trong khái niệm *Thẩm định* nêu Chủ thể quản lý, mối quan hệ giữa các bên liên quan và mức độ nội dung:
* Chủ thể: Người có quyền quyết định (Người quyết định đầu tư/ Chủ đầu tư/ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền) (0.25 điểm)
* Quan hệ: cấp trên/ cấp dưới (0.25 điểm)
* Nội dung: Khái quát cao (0.25 điểm)
* Trong khái niệm *Thẩm tra* nêu Chủ thể quản lý, mối quan hệ giữa các bên liên quan và mức độ nội dung:
* Chủ thể: Chủ đầu tư/ Các tổ chức tư vấn/ Cá nhân đủ năng lực hành nghề (0.25 điểm)
* Quan hệ: ngang bằng (hợp đồng) (0.25 điểm)
* Nội dung: Chi tiết cao (0.25 điểm)
* Ví dụ minh họa
* Nêu được các Chủ thể (0.25 điểm)
* Phân tích được mối quan hệ giữa các chủ thể (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 |  3,000.0  |  |  |
|   | Mật độ xây dựng  | % |  40.0  |  |  |
|   | Diện tích chiếm đất (=Diện tích xây dựng) | m2 |  1,200.0  | 0.25 | điểm  |
|   | hệ số sử dụng đất  |   |  5.0  |  |  |
|   | Tổng diện tích xây dựng (không kể hầm, mái) | m2 |  15,000.0  | 0.25 | điểm  |
| 1.2 | Diện tích tầng hầm  | m2 |  2,700.0  | 0.25 | điểm  |
| 1.3 | Diện tích mái  | m2 |  1,200.0  | 0.25 | điểm  |
| 1.4 | Diện tích ở  | m2 |  9,000.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số sử dụng mặt bằng (K0), lấy với giá trị **max** |   | 0.6 |  |  |
| 1.5 | Diện tích sử dụng  | m2 |  12,000.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số ở (K1), lấy với giá trị **max** |   | 0.75 |  |  |
| 1.6 | Diện tích cầu thang  | m2 |  1,500.0  | 0.25 | điểm  |
|   | \* Hệ số cầu thang (K4), lấy với giá trị **max** |   | 0.1 |  |  |
| 1.7 | Diện tích kết cấu  | m2 |  3,000.0  | 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* |  *2,700.0*  | 0.25 | điểm  |
|   | *- Tổng diện tích các tầng nổi kể cả mái*  | *m2* |  *16,200.0*  | 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)  |   |  28,683,764,286  | 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**  |   |  -  |  |  |
|   | \* 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 |  2,700  |  |  |
|   | - Diện tích phần hầm theo chỉ giới xây dựng | m2 |  1,200  |  |  |
|   | - Diện tích phần hầm mở rộng thêm: **Nhtt** | m2 |  1,500  |  |  |
|   | \* Tổng Diện tích tầng hầm và tầng nổi : **N** | m2 |  18,900  |  |  |
| 2.2 | - Chi phí xây dựng các Tầng nổi  |   |  160,947,000,000  | 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 |  16,200  |  |  |
| 2.3 | - Các chi phí khác |   |  169,873,895,684  | 0.25 | điểm  |
| 2.3.1 | \* Tiền đất | VNĐ |  96,000,000,000  | 0.25 | điểm  |
|   | + Đơn giá | VNĐ/m2 |  32,000,000  |  |  |
|   | + Tổng diện tích đất  | m2 |  3,000  |  |  |
| 2.3.2 | \* Tổng Lãi vay với lãi suất i = 9.8%/ năm  | VNĐ |  10,072,738,846  | 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  |   |  5,036,369,423  |  |  |
|   | + Vay 20% \* (Xây dựng hầm + Các tầng nổi+Tiền đất )  | VNĐ/m2 |  51,391,524,723  |  |  |
|   | + Lãi suất | %/năm |  0.098  |  |  |
|   | + Lãi vay năm thứ 3 |   |  5,036,369,423  |  |  |
|   | + Vay 20% \* (Xây dựng hầm + Các tầng nổi+Tiền đất )  | VNĐ/m2 |  51,391,524,723  |  |  |
|   | + Lãi suất | %/năm |  0.098  |  |  |
| 2.3.3 | \* Dự phòng phí  |   |  63,801,156,838  | 0.25 | điểm  |
| 2.3.3.1 | Do khối lượng công việc chưa lường trước được: **G1DP**  | 10% |  29,570,350,313  | 0.25 | điểm  |
| 2.3.3.2 | Do trượt giá **G2DP**  |   |  34,230,806,525  | 0.25 | điểm  |
|   | - Tổng vốn đầu tư qua các năm  |   |  177,422,101,879  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 1 |   |  59,140,700,626  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 2 |   |  118,281,401,253  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 3 |   |  118,281,401,253  |  |  |
|   | - Lãi vay qua các năm  |   |  10,072,738,846  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 1 |   |  -  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 2 |   |  5,036,369,423  |  |  |
|   | + Năm thứ thứ 3 |   |  5,036,369,423  |  |  |
|   | - 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 |   |  3,116,661,721  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 2 |   |  12,250,326,165  | 0.25 | điểm  |
|   | + Năm thứ thứ 3 |   |  18,863,818,638  | 0.25 | điểm  |
|   | **TỔNG MỨC ĐẦU TƯ** |  |  **359,504,659,970**  | 0.25 | điểm  |
| **3** | **Tính hiệu quả dự án**  |  |  |  |  |
| 3.1 | Đầu tư  |   |  359,504,659,970  |  |  |
|   | - Năm thứ 1 (2022)  | VNĐ |  71,900,931,994  |  |  |
|   | - Năm thứ 2 (2023)  | VNĐ |  143,801,863,988  |  |  |
|   | - Năm thứ 3 (2024)  | VNĐ |  143,801,863,988  |  |  |
| 3.2 | Doanh thu  |   |  405,000,000,000  |  |  |
|   | - Đơn giá bán | VNĐ/m2 |  45,000,000  |  |  |
|   | - Diện tích bán được (Fở ) | m2 |  9,000  |  |  |
|   | - Năm thứ 1 (2022)  | VNĐ |  81,000,000,000  |  |  |
|   | - Năm thứ 2 (2023)  | VNĐ |  202,500,000,000  |  |  |
|   | - Năm thứ 3 (2024)  | VNĐ |  121,500,000,000  |  |  |
| 3.3 | Suất chiết tính  |   | **0.07** | 0.25 | điểm  |
|   | Vốn tự có 20%, mức lãi suất 5.5% |   |  3,954,551,260  |  |  |
|   | Vốn thu từ khách hàng 40%, mức lãi suất 5.5% |   |  7,909,102,519  |  |  |
|   | Vốn vay ngân hàng 40%, mức lãi suất 9.8% |   |  14,092,582,671  |  |  |
| 3.4 | Hiệu quả dự án tính bằng NPV |   |   |  |  |
|   | - (Doanh thu - chi phí ) của năm thứ 1 | VNĐ |  9,099,068,006  |  |  |
|   | - (Doanh thu - chi phí ) của năm thứ 2 | VNĐ |  58,698,136,012  |  |  |
|   | - (Doanh thu - chi phí ) của năm thứ 3 | VNĐ |  (22,301,863,988) |  |  |
|  | **NPV** |   |  **41,452,268,177**  | 0.25 | điểm  |
|  | => Dự án đáng giá  |  |  | 0.25 | điểm  |

*Ngày biên soạn: 25.10.2021*

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

*Ngày kiểm duyệt:*

**Trưởng 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.combao 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**).