

Bài 1:

Ước tính giá trị lô đất A và B với các dữ liệu sau đây:

- Diện tích 2 lô đất đều bằng $375m^2$. Lô đất A có chiều rộng mặt tiền giáp đường là 5m, chiều sâu 75m. Các chiều tương ứng của lô đất B là 25m và 15m
- Giá chuyển nhượng thực tế đất ở mặt đường tại khu vực này đối với những lô đất có diện tích khoảng $75m^2$ ($5m \times 15m$) là 1 trđ/ m^2 , không mặt đường là 0,6 tr/ m^2

Bài 2:

Lô đất cần thẩm định giá là đất ở không giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất nhưng được chính quyền địa phương xác nhận việc sử dụng phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp, sử dụng ổn định từ năm 1995, có diện tích là $300m^2$. Giá chuyển nhượng đối với đất có đầy đủ giấy tờ hợp pháp ở vị trí tương tự là 3.000.000đ/ m^2 . Giá đất theo quy định của UBND địa phương là 2.000.000đ/ m^2 . Hạn mức đất ở trong trường hợp giao đất theo UBND địa phương quy định tối đa là $150m^2$.

- Theo quy định hiện hành, khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng phải nộp tiền sử dụng đất tính theo quy định. Hãy định giá lô đất?

Bài 3:

Một lô đất cần thẩm định giá có diện tích $500m^2$ không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc diện lấn chiếm đất công, không có tranh chấp, hiện trạng đất đang sử dụng là đất ở, sử dụng ổn định sau năm 2005. Giá chuyển nhượng đối với đất ở có đủ giấy tờ hợp pháp ở vị trí tương tự là 2.000.000đ/ m^2 . Giá đất theo quy định của UBND địa phương là 1.000.000đ/ m^2 . Hạn mức đất ở khu vực trong khu vực này là $150m^2$.

- Khi xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo Nhà nước quy định. Hãy định giá lô đất?

Bài 4:

Biệt thự A ở khu dân cư cần định giá, có diện tích $400m^2$ hợp pháp về quyền sử dụng đất. Được biết:

- Biệt thự B trên cùng con đường với biệt thự A, cùng diện tích nhưng vị trí thuận lợi hơn và có thêm phần vườn ước tính trị giá 40tr, hợp pháp về quyền sử dụng đất vừa được bán với điều kiện như sau: trả làm 4 đợt mỗi đợt cách nhau 1 năm mỗi lần trả 274 trđ. Lãi suất tiền gửi ngân hàng trung bình là 8%/năm
- Biệt thự C trên cùng con đường với biệt thự A, cùng diện tích nhưng vị trí kém thuận lợi hơn và nội thất kém hơn ước tính 20tr, không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, sử dụng ổn định trước năm 2000 vừa bán với giá 650tr.
- Theo quy định hiện hành, giá đất nhà nước quy định tại khu vực này là 1trđ/ m^2 . Hạn mức sử dụng đất theo quy hoạch là $200m^2$.

Định giá biệt thự A?

Bài 5:

Cần định giá BĐS là một căn hộ có diện tích 60m^2 nằm ở tầng 2 của một chung cư 7 tầng. Chung cư này được xây dựng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm. Qua thu thập thông tin trong vòng 1 tháng có 5 giao dịch thành công về các căn hộ chung cư có thể so sánh được với tài sản cần thẩm định giá như sau:

- BĐS 1 nằm ở tầng trệt của chung cư này có diện tích 80m^2 và trang trí nội thất tốt hơn BĐS cần định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 676 triệu đồng.
- BĐS 2 nằm ở lô chung cư cách đó 20m và cùng nằm trong cụm chung cư này, cũng là chung cư 7 tầng và được đưa vào sử dụng cách đây 2 năm, nhưng vị trí thuận lợi hơn, có diện tích 70m^2 nằm ở tầng 2, trang trí nội thất tốt hơn BĐS cần thẩm định giá 20 triệu đồng, được bán với giá 376,3 triệu đồng.
- BĐS 3 nằm ở tầng trệt cùng lô chung cư với BĐS 2, có diện tích 84m^2 và trang trí nội thất tốt hơn BĐS cần thẩm định giá 10tr, được bán với giá 717,2 triệu đồng.
- BĐS 4 nằm ở lô chung cư cách đó 100m, vị trí kém thuận lợi hơn, cũng là chung cư 7 tầng và đưa vào sử dụng cách đây 2 năm có diện tích 50m^2 nằm ở tầng 3, trang trí nội thất tương tự BĐS cần định giá, được bán với giá 281 triệu đồng.
- BĐS 5 nằm ở tầng trệt cùng BĐS 4, có diện tích 70m^2 và trang trí nội thất tương tự BĐS 4, được bán với giá 560 triệu đồng.

Định giá căn hộ trên?

Bài 6:

Một trung tâm giải trí 10 năm tuổi có diện tích đất 2.000m^2 , diện tích xây dựng là 7500m^2 . Chi phí xây dựng hiện hành ước tính là $2000\text{ USD}/\text{m}^2$. Tuổi thọ kinh tế của các công trình xây dựng là 50 năm. Một mảnh đất tương tự vừa được Nhà nước đấu giá thành công với mức giá $2500\text{USD}/\text{m}^2$.

Yêu cầu: Ước tính giá trị Trung tâm

Bài 7:

Bất động sản là một ngôi nhà, có diện tích đất 100m^2 , diện tích xây dựng là 2000m^2 . Có chứng cứ thị trường về việc bán một mảnh đất trống tương tự với giá $20.000.000\text{đ}/\text{m}^2$. Chi phí thay thế mới ngôi nhà tính theo mặt bằng giá tại thời điểm hiện hành ước tính là $2.500.000\text{ đ}/\text{m}^2$ xây dựng.

Yêu cầu: Ước tính giá trị bất động sản. Biết tuổi thọ kinh tế của ngôi nhà là 50 năm, tuổi thọ kinh tế còn lại là 20 năm

Bài 8:

Một người dùng 20.000USD để mua một mảnh đất, trên đó anh ta xây một ngôi nhà hết 80.000 USD . Chi phí làm vườn hoa quanh nhà hết 3.000 USD . Vì không gửi tiền vào ngân hàng nên người này mất đi 5.000 USD tiền lãi trong 8 tháng kể từ khi đầu tư mua đất cho đến khi xây xong nhà.

Yêu cầu:

Bằng phương pháp chi phí hãy tính xem người này phải bán ngôi nhà với giá bao nhiêu để cho hoà vốn với khoản tiền lãi lẽ ra nhận được nếu gửi tiền vào ngân hàng

Khi ngôi nhà vừa hoàn thành thì có một công ty lớn tuyên bố sẽ xây một nhà máy ở gần đó, do vậy làm tăng mạnh nhu cầu nhà ở trong khu vực này. Giá bán các ngôi nhà tương tự ở đây bắt đầu tăng lên 120.000 USD. Vậy người này nên định giá ngôi nhà mới của mình như thế nào?

Hãy cho nhận xét về giá trị tài sản tính theo chi phí và giá trị thị trường.

Bài 9:

Một BĐS cần định giá có các đặc điểm như sau: Diện tích đất 200m² ở khu đô thị có đầy đủ pháp lý về quyền sử dụng đất. Công trình xây dựng trên đất: nhà 2 tầng, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 120m², tình trạng hao mòn của các kết cấu chính như: móng 32%, tường 44%, sàn 36%, mái 44%. Tỷ lệ kết cấu chính trong tổng giá trị công trình: móng 8%, tường 18%, sàn 16%, mái 14%. Đơn giá xây dựng nhà mới có kết cấu tương tự 1.500.000đ/m². Chi phí khắc phục tình trạng lạc hậu về bếp 8tr, hệ thống vệ sinh 5 tr

Yêu cầu : Định giá BĐS trên.

Biết: Có lô đất bên cạnh diện tích 200m², chưa có giấy tờ hợp lệ quyền sử dụng đất, không tranh chấp, sử dụng ổn định từ trước năm 1993 vừa được bán với giá 255tr. Giá đất Nhà nước quy định ở cùng vị trí là 1.200.000đ/m², hạn mức đất theo quy định là 150m²

Bài 10:

Một BĐS không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc diện lấn chiếm đất công, không có tranh chấp, hiện trạng đất đang sử dụng là đất ở, sử dụng ổn định từ năm 1995, có các đặc điểm như sau:

- Diện tích đất là 500 m²
- Công trình xây dựng trên đất:
 - + Nhà 3 tầng, diện tích mỗi tầng là 250 m².
 - + Tình trạng hao mòn của các kết cấu chính như sau: móng hao mòn 34%, sàn hao mòn 45%, tường hao mòn 38%, mái hao mòn 42%. Các kết cấu phụ khác hao mòn tương đương với tỷ lệ hao mòn bình quân các kết cấu chính. Giá trị của các kết cấu chính trong tổng giá trị của công trình tương ứng là: móng 10%, sàn 22%, tường 10% và mái 11%.
 - + Đơn giá xây mới nhà ở có kết cấu tương tự là 3 triệu đồng/m².
 - + Chi phí để làm lại nhà tắm và sửa bếp là 150 triệu đồng.

Yêu cầu: Hãy định giá BĐS nêu trên. Biết rằng:

- Có một thửa đất trống gần đó có diện tích 200 m², vị trí thuận lợi hơn BĐS trên ước tính là 40 triệu đồng, đã được hợp pháp hóa về quyền sử dụng đất, đang được bán với giá 800 triệu đồng.
- Giá đất theo quy định của UBND địa phương là 2 triệu đồng/m². Hạn mức đất ở khu vực này là 300 m². Theo quy định hiện hành, khi xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử

dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước.

Bài 11:

Một đồn điền trồng cây lấy gỗ sẽ đạt đến kỳ trưởng thành trong 50 năm. Chi phí ban đầu cho việc gieo trồng là 5.000 USD/ha. Chi phí chăm sóc bình quân hàng năm ước tính là 100USD/ha. Biết rằng, lãi suất yêu cầu trên số vốn đầu tư là 18%.

Yêu cầu:

1. Ước tính tổng phí tổn cho mỗi ha cho đến khi cây trưởng thành?
2. Ước tính giá trị hiện hành của các khoản đầu tư này?

Trong 2 trường hợp: chi phí chăm sóc bình quân hàng năm được chi ở đầu và cuối mỗi năm.

Bài 12:

Mức tiền cho thuê một bất động sản là 50.000USD/năm, trong thời hạn 30 năm. Ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận sau 5 năm sẽ sửa chữa lại hệ thống điều hoà không khí hết 10.000 USD và sau 8 năm phải xây lại bức tường bao với phí tổn ước tính là 10.000 USD.

- Yêu cầu: Hãy ước tính giá trị của quyền cho thuê bất động sản, với giả thiết rằng: bình thường thì người cho thuê luôn có khả năng tạo ra tỷ suất sinh lời trên số vốn đầu tư của mình là 13% một năm?

Bài 13:

Công ty V vừa mua một lô đất với giá 3.000 tr. đồng. Dự đoán giá lô đất sẽ tăng 13% một năm

- Yêu cầu:

1. Ước tính giá trị thị trường của lô đất sau 5 năm?
2. Ước tính giá trị thị trường của lô đất sau 10 năm
3. Ước tính thời gian giá trị lô đất có thể tăng gấp ba
4. Trong bao lâu giá trị lô đất tăng gấp đôi, nếu tốc độ tăng giá 10%/năm?

Bài 14:

Ông A đang xem xét khả năng mua một BĐS sở hữu vĩnh viễn cho thu nhập về tiền cho thuê mỗi năm là 50.000 USD. Chi phí quản lý thường xuyên vào khoảng 1% thu nhập hàng năm. Các chi phí giao dịch ban đầu người mua phải bỏ ra để hoàn tất việc mua bán theo kinh nghiệm thường vào khoảng 2% giá mua. Những giao dịch ngay tại địa phương đó cho thấy các nhà đầu tư sẵn sàng chấp nhận lãi suất mọi rủi ro là 10%.

- Yêu cầu: Tư vấn cho ông A về mức giá có thể chấp nhận đối với BĐS.

Bài 15:

Một bất động sản tạo ra thu nhập ròng trung bình hàng năm là 400.000\$. Theo tính toán giá trị của công trình xây dựng trên đất là 2.000.000\$. Hãy xác định giá trị của bất động sản, biết tỷ lệ vốn hoá là 12%/năm và vòng đời kinh tế của công trình xây dựng là 50 năm

Bài 16:

Một bất động sản (bao gồm cả nhà và đất) tạo ra thu nhập ròng trung bình hàng năm là 100.000\$. Theo tính toán giá trị của đất là 300.000\$. Hãy xác định giá trị của bất động sản, biết tỷ lệ vốn hoá là 12%/năm và vòng đời kinh tế của công trình xây dựng là 50 năm.

Bài 17:

Xác định giá trị một BĐS có thu nhập theo tuổi thọ kinh tế(15 năm), lãi nhà đầu tư đòi hỏi 7%/năm. Thu nhập ròng dự tính các năm như sau:

- 5 năm đầu tiên : 20.000 USD/năm
- 4 năm tiếp theo : 18.000 USD/năm
- 3 năm tiếp theo : 14.000 USD/năm
- 3 năm tiếp theo : 10.000 USD/năm

Bài 18:

Ông A đang muốn mua lô đất X có diện tích 1000 m² không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất, không thuộc diện lấn chiếm đất công, không có tranh chấp, hiện trạng đất đang sử dụng là đất ở, sử dụng ổn định từ trước năm 1993.

Sau khi điều tra thị trường, ông John có được một số thông tin như sau:

- Lô đất X đang được bán với giá là 1400 triệu đồng.
- Lô đất Y ở trên cùng con đường với lô đất X, cùng diện tích nhưng vị trí thuận lợi hơn và có thêm phần vườn ước tính trị giá 160 triệu đồng, hợp pháp về quyền sử dụng đất, đang được bán với giá 2800 triệu đồng.
- Lô đất Z ở trên cùng con đường với lô đất X, diện tích 800 m², vị trí kém thuận lợi hơn ước tính là 80 triệu đồng, chưa hợp pháp về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, đang được bán với giá 1120 triệu đồng.
- Nếu như mua lô đất X và đầu tư làm bãi trông xe thì chi phí ông John phải bỏ ra ban đầu là 400 triệu đồng, thu nhập sau khi đã trừ chi phí hàng năm là 184 triệu đồng. - Giá đất theo quy định của UBND địa phương là 1,2 triệu đồng/m². Hạn mức đất ở khu vực này là 600 m².
- Theo quy định hiện hành, khi xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất.
- Lãi suất thị trường hiện hành là 10%/năm.

Anh/chị hãy tư vấn cho ông John xem có nên mua lô đất X hay không. Tại sao?

Bài 19:

Diện tích một mảnh đất trống là 50.000m². Giá bán sau khi đã hoàn chỉnh việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật ở khu vực này với những lô đất có quy mô trên dưới 100m² vào khoảng 1.tr.đ/m². Theo quy định của chính quyền địa phương: tỷ lệ đất được cấp phép xây dựng công trình là 60% diện tích mảnh đất. Nhà đầu tư dự kiến phân chia mảnh đất thành 300 lô để bán. Chi phí đầu tư cho hạ tầng kỹ thuật vào mảnh đất tính bình quân hết 0,2 tr.đ/m². thuế thu nhập nhà đầu tư phải nộp 500trđ, lãi dự kiến khoảng 900tr.đ.

- Yêu cầu: cho biết nhà đầu tư có thể mua mảnh đất trống với giá bao nhiêu?

Bài 20:

Một thửa đất dự định xây dựng 10 ngôi nhà, với diện tích xây dựng mỗi ngôi nhà là 400m^2 xây dựng, các ngôi nhà này sau khi xây dựng sẽ được bán trên thị trường. • Dự báo giá bán mỗi ngôi nhà là 1000 trđ

- Các chi phí pháp lý liên quan đến việc bán nhà là 20tr/nhà.
- Chi phí quảng cáo, đại lý môi giới bán nhà là 50 triệu đồng.
- Chi phí xây dựng tính bình quân trên 1m^2 xây dựng đất là 2,5 triệu đồng •
- Chi phí khác 10% chi phí xây dựng,
- Toàn bộ các chi phí phát triển ở trên được trang trải bằng vốn vay với lãi suất tiền vay 10%/năm
- Lợi nhuận của việc xây dựng cần đạt được là 100 trđ/nhà.

Yêu cầu: Tư vấn giá trị của thửa đất đó là bao nhiêu? Biết thời gian tính từ khi khởi công đến khi hoàn thành công việc xây dựng mất 1 năm

Bài 21:

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang lên kế hoạch đầu giá một lô đất rộng 20.000m^2 , với tỷ lệ được phép xây dựng là 60%.

- Nếu đầu giá thành công, doanh nghiệp dự tính xây dựng trên toàn bộ diện tích được phép xây dựng 2 toà nhà chung cư để bán và hệ thống cửa hàng cho thuê. Mỗi toà nhà cao 32 tầng, trong đó:
- Tầng 1 là bãi gửi xe. Tầng 2 là hệ thống cửa hàng cho thuê, với tổng diện tích cho thuê là 4.000m^2 . Các tầng còn lại là căn hộ chung cư để bán, mỗi tầng trung bình có 30 căn hộ

Hãy tư vấn cho doanh nghiệp mức giá cao nhất mà họ có thể trả cho đất đai, biết:

- Thời gian phát triển dự tính là 1 năm
- Chi phí quy hoạch 500 triệu đồng. Chi phí dọn dẹp mặt bằng 100 triệu đồng. Chi phí đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng bình quân $0,5$ triệu đồng/ m^2
- Chi phí xây dựng nhà mới:
 - + Chi phí xây dựng trực tiếp: 2 triệu đồng/ m^2
 - + Chi phí xây dựng gián tiếp bằng 10% chi phí xây dựng trực tiếp.
- Phí đầu giá đất: 50 triệu đồng. Chi phí chuyển quyền sử dụng đất bằng 4% giá đất đầu giá
- Các chi phí phát triển trên và chi phí nắm giữ lô đất được trang trải bằng nguồn vốn vay ngân hàng, với lãi suất 10%/năm, riêng chi phí xây dựng nhà mới được vay một nửa trong giai đoạn phát triển. Thời hạn vay 1 năm.
- Lợi nhuận doanh nghiệp đòi hỏi đối với hoạt động xây dựng là 10% của các chi phí phát triển và 15% tổng chi phí cho việc mua giữ lô đất. Tỷ suất sinh lời của dịch vụ cho thuê bất động sản và gửi xe là 10%.

- Giá bán ước tính mỗi căn hộ chung cư là 750 triệu đồng.
- Cửa hàng cho thuê với mức giá 0,4375 triệu đồng/m²/năm, bãi gửi xe thu 500 triệu đồng/năm/1 toà nhà(đã trừ chi phí) và giả sử các khoản thu này là vô hạn. • Tổng phí đại lý, quảng cáo khi bán và cho thuê BĐS bằng 500 triệu đồng.

Bài 22:

BDS cần định giá là một khu nhà xưởng đã bỏ hoang có diện tích trên đất 6000m². Định giá BDS biết:

- Khu vực này không được phép tiếp tục sản xuất mà phải chuyển thành khu dân cư. – Mục đích sử dụng tối ưu được xác định là đầu tư xây dựng các căn nhà liền kề có diện tích đất 120m²/căn, diện tích xây dựng 250m²/căn. Tỷ lệ đất xây dựng các căn nhà theo dự án là 60%.
- Đơn giá xây dựng một căn nhà mới có kết cấu tương tự là 2,4trđ/m²
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng bình quân 0,4trđ/m² cho toàn bộ diện tích đất của dự án
- Chi phí khác (thiết kế, quản lý dự án...) 5% chi phí xây dựng mới và chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng.
- Chi phí phá dỡ nhà xưởng cũ là 60t rđ.
- Nhà đầu tư ước tính có thể tìm kiếm được 20% tổng lợi nhuận cho tổng vốn đầu tư – Toàn bộ chi phí trên trong quá trình phát triển phải vay ngân hàng lãi suất 10%/năm, thời hạn vay 1 năm.
- Giá bán một căn nhà : 1.200trđ.
- Chi phí bán nhà 3% giá bán

Bài 23:

Cần thẩm định giá một BDS là một lô đất sản xuất nông nghiệp, diện tích 15.000m² trong vùng ven đô, nay được phép chuyển sang đầu tư khu dân cư thương mại. Tỷ lệ đất được xây dựng theo quy định là 50%. Dự kiến lô đất này được phép đầu tư kinh doanh BDS, một phần xây dựng chung cư 10 tầng, còn lại dùng cho phân lô bán nền. Số diện tích nền đất được bán để xây dựng 20 căn liền kề 100m² đất/nền và 4 nền xây dựng biệt thự có diện tích là 250m²/nền.

- Chi phí đầu tư hạ tầng tương đương hạ tầng của khu vực này bình quân: 200.000đ/m² • Chi phí quy hoạch: 300.000.000đ
- Chi phí về bán: 1% doanh thu
- Chi phí xây dựng chung cư bình quân: 3trđ/m² sàn xây dựng
- Nhà đầu tư phải vay ngân hàng 50% chi phí xây dựng chung cư lãi suất 10%/năm • Nhà đầu tư phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất và thuê chuyển quyền sử dụng đất bằng 4% giá đất. Giá đất của Nhà nước tại địa điểm này: đất ở 800.000đ/m², đất nông nghiệp 72.000đ/m².
- Giá bán căn hộ chung cư bình quân 5.trđ/m², tổng diện tích căn hộ bán được bằng 75%

tổng diện tích sàn xây dựng. Giá bán nền đất theo thị trường trong khu vực: loại $100\text{m}^2/\text{nền}$ là $3\text{trđ}/\text{m}^2$, loại $250\text{m}^2/\text{nền}$ là $2,7\text{trđ}/\text{m}^2$.

- Lợi nhuận cho nhà đầu tư 20% giá đất.

Bài 24:

BDS là ngôi nhà cũ bị bỏ trống có toàn quyền sở hữu, nằm trên một đường phố chính. Hiện nay người ta có kế hoạch phát triển tại đây một cửa hàng và văn phòng cho thuê hiện đại: cửa hàng ở tầng 1 có diện tích 1200m^2 ; tầng 2 và 3 dùng làm văn phòng, với lối đi riêng từ đường chính, diện tích xây dựng mỗi tầng là 1200m^2 và diện tích sử dụng mỗi tầng là 1000m^2 . Giả sử thời gian phát triển là 1 năm, các chi phí cho quá trình phát triển này bao gồm:

- Chi phí phá bỏ căn nhà cũ và dọn mặt bằng: 2.000 USD
- Chi phí xây dựng cửa hàng: $100\text{USD}/\text{m}^2$; chi phí xây dựng văn phòng: $120\text{USD}/\text{m}^2$ và chi phí khác bằng 10% chi phí xây dựng.
- Trừ chi phí phá dỡ nhà cũ được vay toàn bộ, còn lại các chi phí cho quá trình phát triển được vay một nửa bằng vốn vay ngân hàng với lãi suất 10%/năm. Thời hạn vay 1 năm.
- Dự kiến sau khi phát triển, cửa hàng sẽ cho thuê với mức giá 50.000 USD/năm; văn phòng cho thuê với mức giá 20 USD/ m^2 /năm. Lãi suất vốn hóa là 8%/năm. Yêu cầu:

1. Hãy xác định giá trị thặng dư của đất đai? Biết chi phí QC và các chi phí khác liên quan đến việc bán BDS sau khi phát triển chiếm 4% thu nhập và lợi nhuận phát triển nhà đầu tư đòi hỏi là 15% tổng số chi phí phải bỏ ra trong quá trình phát triển.

2. Hãy xác định giá cả của đất đai? Biết chi phí chuyển quyền sử dụng đất bằng 4% giá đất; lãi suất cho vay khoản vốn đầu tư vào đất là 12%/năm; lợi nhuận nhà đầu tư đòi hỏi là 20% của tổng chi phí cho việc mua và giữ đất

Bài 25:

Doanh nghiệp kinh doanh BDS A đang lên kế hoạch đầu giá một lô đất rộng 10.000m^2 , lô đất này được quy hoạch để xây nhà ở với tỷ lệ được phép xây dựng là 60%. Nếu đầu giá thành công, doanh nghiệp dự định xây các căn hộ độc lập để bán, với diện tích đất và diện tích xây dựng mỗi căn tương ứng là 150m^2 và 300m^2 . Thời gian xây dựng tính là 1 năm.

Hãy tư vấn cho doanh nghiệp A mức giá cao nhất mà họ có thể trả cho đất đai, biết:

- Chi phí quy hoạch và chi phí khác 400trđ
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng bình quân $0,15\text{trđ}/\text{m}^2$
- Chi phí xây dựng nhà mới 0,2 triệu đồng/ m^2
- Tổng vốn đầu tư được trang trải bằng nguồn vốn vay ngân hàng, với lãi suất 10%/năm, riêng chi phí xây dựng nhà mới chỉ vay một nửa.
- Lợi nhuận doanh nghiệp A đòi hỏi đối với mỗi căn hộ là 70 triệu đồng và đối với đất là 10% tổng chi phí cho việc mua và giữ lô đất.
- Giá bán ước tính 500 triệu đồng/ căn.

- Chi phí cho môi giới và đại lý khi bán nhà 2.000 triệu đồng.
- Chi phí tham gia đấu giá 50 triệu đồng.
- Phí chuyển quyền sử dụng đất bằng 4% giá đất đấu giá

Bài 26:

Ước tính giá trị của một BĐS dựa trên tài liệu sau:

- Diện tích khu đất là 15.000m². Ngoài đất đai, BĐS còn bao gồm một nhà xưởng cũ, diện tích 7.000m². Thảm quyền được phép là dỡ bỏ nhà cũ để xây chung cư cao tầng
- Đánh giá chất lượng còn lại các kết cấu chính của nhà xưởng như sau:

	Tỷ trọng trong tổng kết cấu (%)	Tỷ lệ Hao mòn(%)
Móng	10	30
Tường	22	45
Sàn	16	38
Mái	11	42

- Theo quy định, tỷ lệ diện tích đất sử dụng đối với dự án này để xây dựng tối đa là 60% diện tích khu đất. Trong đó, 60% sẽ để xây dựng chung cư cao 16 tầng. 40% để chia lô bán. Chia thành 36 lô, mỗi lô có diện tích 100m². Giả định dự án sẽ hoàn thành trong 1 năm và nhà đầu tư chỉ phải bồi thường phần giá trị nhà xưởng theo giá trị được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà xưởng. Biết rằng: đơn giá xây dựng nhà xưởng mới có kết cấu tương tự là 1 triệu đồng/m².
- Các chi phí cho quá trình phát triển, bao gồm:
 - + Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng bình quân là 1trđ/m²
 - + Chi phí cho việc phá bỏ căn nhà cũ và dọn mặt bằng: 120trđ. Phế liệu thu hồi 525trđ.
 - + Chi phí xây dựng nhà chung cư là: 3,5trđ/m²
 - + Chi phí thiết kế và giám sát thi công 1000trđ
 - + Chi phí xây dựng bể nước, trạm bơm phục vụ nhà chung cư là 1100trđ
- Chi phí quảng cáo và môi giới bán nhà chiếm 1,5% doanh thu bán nhà
- Phí chuyển quyền sử dụng đất khoảng 4% giá đất.

- Toàn bộ vốn đầu tư bằng nguồn vay ngân hàng với lãi suất 10%/năm
- Lợi nhuận về hoạt động xây dựng bằng 10% các chi phí đã bỏ ra cho hoạt động xây dựng. Lợi nhuận về hoạt động nắm giữ lô đất bằng 15% các chi phí đã bỏ ra cho việc mua giữ lô đất.

- Giá căn hộ chung cư bình quân 10trđ/m². Tổng diện tích các căn hộ chiếm 80% diện tích sàn xây dựng nhà chung cư. Đất phân lô dự kiến bán được 25trđ/m².

Bài 27:

Bất động sản A cần định giá để mua, được biết:

- BĐS A có diện tích đất 300 m², hợp pháp về quyền SD đất. Công trình xây dựng trên đất: nhà 3 tầng, diện tích 180 m² thời gian sử dụng dự kiến mang lại hiệu quả kinh tế là 30 năm, đã sử dụng mang lại hiệu quả 6 năm. Đơn giá xây dựng nhà mới có kết cấu tương tự 2.500.000 đ/m².
- BĐS B là mảnh đất trống nằm trên cùng mặt đường, có diện tích tương tự như BĐS A, có thêm tường rào bao quanh, vườn cây lâu năm ước tính trị giá 50trđ, hợp pháp về quyền sử dụng đất, vừa được bán với giá 650trđ.
- BĐS C là mảnh đất trống có diện tích tương tự như BĐS A, ở vị trí kém thuận lợi, xa mặt đường quốc lộ hơn mảnh đất A ước tính 75trđ, không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, sử dụng ổn định từ năm 1999 vừa bán với giá 300trđ
- Giá đất Nhà nước quy định tại khu vực này là 0,9trđ/m². Hạn mức sử dụng đất theo quy hoạch tại địa phương là 120 m²
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến các BĐS được coi là tương đồng.
- Thu thập thêm thông tin được biết, từ khi được đưa vào sử dụng, BĐS A đem lại thu nhập hàng tháng là 15trđ. Chi phí phải bỏ ra để có được thu nhập đó là 5trđ. Thuế thu nhập phải nộp là 5% tính trên thu nhập ròng BĐS tạo ra. Chi phí cơ hội của việc đầu tư vào BĐS này là 12%/năm

Vậy với mức giá bán BĐS A là 700 trđ, xét về mặt giá trị, có nên mua BĐS này không?

Bài 28:

Bất động sản A cần định giá để mua, được biết:

- BĐS A có diện tích đất 300 m², hợp pháp về quyền SD đất.
- BĐS B là mảnh đất trống nằm trên cùng mặt đường, có diện tích tương tự như BĐS A, có thêm tường rào bao quanh, vườn cây lâu năm ước tính trị giá 50trđ, hợp pháp về quyền sử dụng đất, vừa được bán với giá 650trđ.
- BĐS C là mảnh đất trống có diện tích tương tự như BĐS A, ở vị trí kém thuận lợi, xa mặt đường quốc lộ hơn mảnh đất A ước tính 75trđ, không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp, sử dụng ổn định từ năm 1999 vừa bán với giá 300trđ
- Giá đất Nhà nước quy định tại khu vực này là 0,9trđ/m². Hạn mức sử dụng đất theo quy hoạch tại địa phương là 120 m²
- Nếu người mua định xây nhà mái bằng cho thuê, tổng diện tích xây dựng là 180 m², chi phí xây dựng loại nhà mái bằng theo định mức là 0,5trđ/m², lợi nhuận yêu cầu là 200trđ. Tổng thu nhập cho thuê ước tính là 10trđ/tháng, lãi suất bq thị trường là 12%/năm.
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến các BĐS được coi là tương đồng.

Vậy với mức giá bán BĐS A là 700 trđ, xét về mặt giá trị, có nên mua BĐS này không?

ĐÁP SỐ:

Bài 1: Đáp số: A: 255trđ; B:375trđ.

Bài 2: Đáp số: 450trđ

Bài 3: Đáp số: 500trđ

Bài 4: Đáp số: giá trị biệt thự A trong khoảng $[940^{tr}; 970^{tr}]$

Bài 5: Đáp số: 344,4trđ

Bài 6: Đáp số: 17.000.000 (USD)

Bài 7: Đáp số: 2.200trđ.

Bài 8: Đáp số: 108.000USD & 120.000USD

Bài 9: Đáp số: 350trđ

Bài 10: Đáp số: 2.400 triệu đồng

Bài 11: Đáp số: $FVđ = .25\ 745.3503, USD$

$$FVc=21.818.053,5 USD$$

$$PVđ= 5555,4 USD$$

$$PVc= 6555,4 USD$$

Bài 12: Đáp số: 383.975^{USD}

Bài 13: Đáp số: 1. 5527,3USD

2. 10.183,7USD

3. 9 năm

4. 7,3 năm.

Bài 14: Đáp số: $^{USD} 485.294$

Bài 15: Đáp số: .3 326.383 3, USD

Bài 16: Đáp số: 831.488 USD

Bài 17: Đáp số: 157.108USD

Bài 18: Đáp số: giá trị lô đất X nằm trong khoảng (1440;1500) triệu đồng

Bài 19: Đáp số: 18.600trđ

Bài 20: Đáp số: $^{tr} .5\ 650$

Bài 21: Đáp số: 308.503,2^{tr}

Bài 22: Đáp số: 2736 tr.đ

Bài 23: Đáp số: 15.891,53tr

Bài 24: Đáp số: 1, 535.544USD

2, 383.144,5USD

Bài 25: Đáp số: $^{tr} .8\ 367\ 37,$

Bài 26: Đáp số: 287.545,6trđ

Bài 27: Đáp số: giá trị BĐS: pp so sánh= $[951,960]$; pp thu nhập=887,4 trđ=>Nên mua BĐS này.