

TRẮC NGHIỆM
NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Phương pháp vốn hoá thu nhập dựa trên nguyên tắc cơ bản nào?
 - A. Nguyên tắc dự đoán lợi ích tương lai
 - B. Nguyên tắc phù hợp
 - C. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất
 - D. Nguyên tắc thay thế
2. Các bất động sản có tính hữu ích tương tự nhau, bất động sản nào có giá bán thấp nhất sẽ có được nhu cầu cao nhất. Nguyên tắc kinh tế nào phản ánh tính chất đó?
 - A. Nguyên tắc dự đoán lợi ích tương lai
 - B. Nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất
 - C. Nguyên tắc thay thế
 - D. Nguyên tắc phân phối thu nhập.
3. Thẩm định viên ước tính thu nhập theo nhiều cách sử dụng để tìm ra phần thu nhập của đất trong tổng thu nhập của bất động sản. Cách ước tính như vậy được gọi là:
 - A. Thống nhất các giá trị
 - B. Phân tích cao nhất và tốt nhất
 - C. Phân tích thị trường
 - D. Phân tích hồi qui
4. Điều kiện nào KHÔNG phải là điều kiện của nguyên tắc sử dụng cao nhất – tốt nhất
 - A. Tốt nhất về mặt vật chất
 - B. Được phép về mặt pháp lý
 - C. Khả thi về mặt tài chính
 - D. Được xã hội chấp nhận
5. Lô đất hiện tại đang có công trình trên đất. Điều nào sau đây mô tả tốt nhất về việc sử dụng cao nhất và tốt nhất của lô đất đó?
 - A. Không thể xác định được sử dụng cao nhất – tốt nhất
 - B. Việc sử dụng hiện tại là sử dụng cao nhất – tốt nhất
 - C. Sử dụng cao nhất – tốt nhất có thể khác với việc sử dụng hiện tại
 - D. Nếu công trình trên đất là nhà ở, thì không có việc sử dụng cao nhất – tốt nhất.
6. Việc ước tính hao mòn tích lũy là một phần quan trọng trong phương pháp chi phí. Việc ước tính hao mòn tích lũy dựa trên nguyên tắc kinh tế nào?
 - A. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai (Anticipation)
 - B. Nguyên tắc cân bằng (Balance)
 - C. Nguyên tắc đóng góp (Contribution)
 - D. Nguyên tắc thay thế (Substitution)
7. Việc điều chỉnh những khác biệt về diện tích, tuổi thọ, chất lượng công trình ... trong phương pháp so sánh được thực hiện theo nguyên tắc nào?
 - A. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai (Anticipation)
 - B. Nguyên tắc đóng góp (Contribution)

- C. Nguyên tắc thay thế (Substitution)
 - D. Nguyên tắc phần dư (Surplus productivity)
8. Nguyên tắc nào phản ánh khi các lô đất có tính hữu ích như nhau, lô đất nào có giá thấp nhất sẽ có nhu cầu lớn nhất?
- A. Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai (Anticipation)
 - B. Nguyên tắc cân bằng (Balance)
 - C. Nguyên tắc đóng góp (Contribution)
 - D. Nguyên tắc thay thế (Substitution)
9. Việc dùng một lô đất lớn phân thành một khu dân cư trong phương pháp thặng dư được xem là:
- A. Việc sử dụng đất có hiệu quả
 - B. Việc sử dụng cao nhất – tốt nhất
 - C. Việc sử dụng đúng thực chất
 - D. Việc sử dụng tạo ra thu nhập cho nhà đầu tư
10. Chênh lệch giữa giá trị lô đất và phần dư nợ vay trên lô đất đó được gọi là:
- A. Giá bán
 - B. Vốn chủ sở hữu
 - C. Quyền sở hữu
 - D. Thừa kế
11. Phương thức tài chính dùng để tối đa dòng tiền bằng cách sử dụng tiền của người khác được gọi là:
- A. Thanh khoản
 - B. Sử dụng vốn đầu tư
 - C. Sử dụng vốn vay
 - D. Sử dụng vốn người khác
12. Câu nào sau đây là đúng nhất khi gia tăng tỷ lệ vốn vay để mua một lô đất ?
- A. Giá bán đất sẽ cao hơn
 - B. Giá bán đất sẽ thấp hơn
 - C. Vốn đầu tư sẽ thấp hơn
 - D. Vốn đầu tư sẽ cao hơn
13. Để có được mức cân bằng tài chính , lãi suất tiền vay phải
- A. Bằng với lãi suất thị trường
 - B. Bằng với tỷ suất sinh lợi
 - C. Lớn hơn tỷ suất sinh lợi
 - D. Nhỏ hơn tỷ suất sinh lợi
14. Tính thanh khoản được định nghĩa là:
- A. Chênh lệch giữa thu nhập và chi phí
 - B. Sức mua
 - C. Dễ dàng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt
 - D. Chênh lệch giữa giá trị tài sản và nợ phải trả

Câu 15 và 16 dựa trên các thông tin sau:

Một số loại tài sản chỉ có một số cách sử dụng, đôi khi chỉ có một cách sử dụng. Trường hợp của nhà máy công nghiệp nặng, cách sử dụng cao nhất – tốt nhất có lẽ chỉ là sử dụng như hiện tại là tốt nhất.

15. Tài sản có ít cách sử dụng như vậy là loại tài sản nào sau đây?

- A. Tài sản không tương xứng
- B. Tài sản có mục đích sử dụng đặc biệt
- C. Tài sản không đồng bộ
- D. Tài sản sử dụng tạm thời

16. Phương pháp thẩm định giá nào thường được áp dụng để thẩm định giá cho hầu hết các loại tài sản ?

- A. Phương pháp chi phí
- B. Phương pháp so sánh
- C. Phương pháp vốn hoá thu nhập
- D. Phương pháp hệ số nhân thu nhập