

**Câu 1: Nước Anh có lịch sử phát triển dịch vụ thẩm định giá bao nhiêu năm?**

Hơn 100

\*Hơn 200

Hơn 300

Hơn 400

**Câu 2: Australia có lịch sử phát triển dịch vụ thẩm định giá bao nhiêu năm?**

\*Gần 100

Gần 200

Gần 200

Gần 700

**Câu 3: Mỹ có lịch sử phát triển dịch vụ thẩm định giá bao nhiêu năm?**

Khoảng 60

\*Khoảng 70

Khoảng 80

Khoảng 90

**Câu 4: Hai nước trong hiệp hội thẩm định giá ASEAN (AVA) có trình độ phát triển hoạt động thẩm định giá cao hơn là nước nào?**

Singapore – Thái Lan

\*Singapore – Malayxia

Malayxia – Thái Lan

Indonesia – Thái Lan

**Câu 5: Từ năm 2000 đến nay AVA đang giúp đỡ các nước thành viên về đào tạo thẩm định giá thông qua tài trợ của AVA và Chính phủ nước nào?**

AVA và Singapore

\*AVA và Malayxia

AVA và Thái Lan

AVA và Indonesia

**Câu 6: Để hành nghề, thẩm định viên bắt buộc phải có năng lực tối thiểu về:**

Kỹ thuật

\*Chuyên môn

Kinh tế

Ngoại ngữ

**Câu 7: Năng lực nào là một trong những yêu cầu tiên quyết và cơ bản để thẩm định viên có thể hành nghề thẩm định giá.**

Kỹ thuật

\*Chuyên môn

Kinh tế

Tổng hợp

**Câu 8: Đối tượng thẩm định giá thông thường là những tài sản có tính chất như thế nào mà yêu cầu thẩm định viên phải thận trọng, tỷ mỉ và chính xác hành nghề?**

Kỹ thuật phức tạp

Quy mô lớn

Chất lượng cao

\*Giá trị lớn

**Câu 9: Luật pháp các nước quy định thẩm định viên phải có trách nhiệm như thế nào đối với các thông tin có được?**

Bảo quản

\*Giữ bí mật

Lưu trữ

Công khai

**Câu 10: Việc quy định trách nhiệm về mặt chuyên môn cũng là nhằm ngăn ngừa điều gì có thể xảy ra đối với khách hàng ?**

Những sai sót

\*Thiệt hại về mặt chất

Tính **toán** trùng lặp

Bổ sung thêm

**Câu 11: Phân biệt trách nhiệm chuyên môn và trách nhiệm dân sự ?**

Trách nhiệm dân sự nảy sinh khi không xảy ra thiệt hại về vật chất, còn trách nhiệm chuyên môn nảy sinh khi không xảy ra thiệt hại về vật chất

\*Trách nhiệm dân sự nảy sinh xảy ra thiệt hại vật chất, còn trách nhiệm chuyên môn nảy sinh mà không cần tính lớn đã xảy ra thiệt hại vật chất

Trách nhiệm dân sự nảy sinh khi không xảy ra thiệt hại về vật chất, còn trách nhiệm chuyên môn nảy sinh khi xảy ra thiệt hại về vật chất

**Câu 12: Chúng ta chủ trương xây dựng và phát triển cơ chế kinh tế kế hoạch hoá tập trung vào thời kỳ nào ?**

Từ năm 1954 đến trước đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986

\*Từ sau Cách mạng tháng 8 năm 1945 cho đến khi giải phóng hoàn toàn miền Nam, thống nhất đất nước và cho đến trước đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986

Từ năm 1975 đến trước đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VI năm 1986

Từ năm 1945 đến năm 1975

**Câu 13: Đối tượng nghiên cứu của môn học là gì?**

Là các quy trình, nguyên tắc về phương pháp định giá tài sản

\*Là các khái niệm, các quan điểm, quy trình, nguyên tắc và phương pháp định giá tài sản

Là các khái niệm và các phương pháp định giá tài sản

Là các phương pháp định giá tài sản

**Câu 14: Mục đích nghiên cứu của môn học là gì?**

Là cung cấp những kiến thức cơ bản và khoa học về phương pháp luận định giá

Trang bị những kiến thức có tính chuyên môn nghiệp vụ nhằm giúp sinh viên sau khi tốt nghiệp có đủ khả năng vận dụng những kiến thức đã học vào những lĩnh vực chuyên sâu để tiến hành tư vấn và định giá tài sản theo yêu cầu của các chủ thể trong nền kinh tế thị trường

\* Là cung cấp những kiến thức cơ bản và khoa học về phương pháp luận định giá; Trang bị những kiến thức có tính chuyên môn nghiệp vụ nhằm giúp sinh viên sau khi tốt nghiệp có đủ khả năng vận dụng những kiến thức đã học vào những lĩnh vực chuyên sâu để tiến hành tư vấn và định giá tài sản theo yêu cầu của các chủ thể trong nền kinh tế thị trường

Nhằm xác định một cách đúng đắn giá trị thực của tài sản làm căn cứ cho các chủ thể đưa ra các quyết định về quản lý, kinh doanh, đầu tư

**Câu 15: Nhiệm vụ nghiên cứu của môn học là nhiệm vụ gì?**

Các quan điểm, quan niệm của con người về giá trị, về tài sản và các nguyên tắc cơ bản trong việc đánh giá giá trị

Cơ sở của việc đề ra các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, tiêu chuẩn thẩm định giá khu vực, tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và tiêu chuẩn cho sự hành nghề thẩm định giá

Các phương pháp định giá bất động sản, máy móc thiết bị doanh nghiệp và các tài sản vô hình

\*Tất cả các phương án trên

**Câu 16: Theo viện ngôn ngữ thì khái niệm “tài sản” là gì?**

Là vật chất hoặc tinh thần có giá trị đối với chủ sở hữu

\*Là của cải vật chất hoặc tinh thần có giá trị đối với chủ sở hữu

Là của cải vật chất có giá trị đối với chủ sở hữu

Là tinh thần có giá trị đối với chủ sở hữu

**Câu 17: Theo chuẩn mực kế toán quốc tế thì khái niệm “tài sản” là gì?**

\*Là nguồn lực do doanh nghiệp kiểm soát, là những hoạt động trong quá khứ và từ đó một số lợi ích kinh tế trong tương lai có thể dự kiến trước một cách hợp lý.

Là những kết quả hoạt động trong quá khứ mà từ đó một số lợi ích kinh tế trong tương

Là nguồn lực do doanh nghiệp kiểm soát

Là những nguồn lực hiện tại và quá khứ cũng như tương lai của doanh nghiệp

**Câu 18: Theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 4 ban hành kèm theo quyết định số 140 ngày 31/12/2001 của bộ Tài chính thì khái niệm “tài sản” là gì?**

Là nguồn lực do doanh nghiệp kiểm soát

\*Là một nguồn lực: Doanh nghiệp kiểm soát được; Dự kiến đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho doanh nghiệp

Là của cải do doanh nghiệp kiểm soát

Là nguồn lực hiện tại, quá khứ và tương lai của doanh nghiệp

**Câu 19: Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm những loại nào?**

Đất đai: Nhà ở, các công trình gắn liền với đất đai; Các tài sản khác gắn liền với đất đai

\*Đất đai: Nhà ở, các công trình gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó; Các tài sản khác gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định

Đất đai: Các tài sản gắn liền với đất đai; Các tài sản khác do pháp luật quy định

Đất đai: Nhà ở, các công trình gắn liền với đất đai kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó

**Câu 20: Động sản là gì ?**

Là những tài sản di dời được

Là những tài sản chuyển động được

Là những tài sản có tính chất chuyển động

\*Là những tài sản không phải là bất động sản

**Câu 21: Tài sản lưu động là gì?**

\*Là tài sản không sử dụng lâu dài trong doanh nghiệp: Hàng tồn kho, các khoản nợ phải trả, đầu tư ngắn hạn, tiền mặt trong ngân hàng và tiền trao tay

Là tài sản luân chuyển trong sản xuất

Là tài sản sử dụng nhanh chóng trong sản xuất

Là tài sản đầu tư ngắn hạn

**Câu 22: Tài sản cố định hoặc tài sản sử dụng lâu dài là những tài sản như thế nào?**

Là những tài sản hữu hình thuộc bất động, nhà xưởng và các trang thiết bị để duy trì các hoạt động của doanh nghiệp

Là những tài sản vô hình sử dụng lâu dài như danh tiếng, bằng sáng chế, thương hiệu và những tài sản tương tự

\*Là những tài sản hữu hình và vô hình thuộc một trong hai loại: Bất động sản, nhà xưởng và các trang thiết bị dùng cho mục đích duy trì các hoạt động của doanh nghiệp; Các tài sản sử dụng lâu dài khác như: Đầu tư dài hạn, danh tiếng, bằng sáng chế, thương hiệu và những tài sản tương tự

Là các tài sản sử dụng lâu dài khác như: Đầu tư dài hạn, danh tiếng, bằng sáng chế

**Câu 23: Có bao nhiêu tiêu chuẩn tài sản đáp ứng là Tài sản cố định hữu hình**

1

2

3

\*4

**Câu 24: Có bao nhiêu tiêu chuẩn của tài sản cố định vô hình?**

2

\*3

4

5

**Câu 25: Quyền sở hữu tài sản là những quyền nào?**

Là những quy định về mặt quản lý tài sản

Là quyền về sử dụng tài sản

Là quyền mua bán tài sản

\*Là sự quy định về mặt pháp lý, cho phép chủ thể những khả năng khai thác lợi ích từ tài sản

**Câu 26: C.Mác khẳng định rằng: Hàng hoá có mấy thuộc tính?**

1 thuộc tính

\*2 thuộc tính

3 thuộc tính

4 thuộc tính

**Câu 27: Giá cả hàng hoá do mấy yếu tố quyết định?**

1 yếu tố

\*2 yếu tố

3 yếu tố

4 yếu tố

**Câu 28: Mối tương quan của “Tổng giá cả hàng hoá lưu thông trên thị trường với tổng giá trị của hàng hoá đó” là như thế nào?**

Nhỏ hơn

\*Bằng

Lớn hơn

Tất cả

**Câu 29: Việc đưa ra khái niệm “giá trị hàng hoá” đã cho phép C.Mác phát triển ra quy luật nào mà cho phép giải thích một cách rõ ràng bản chất của quá trình trao đổi hàng hoá trong nền kinh tế tư bản chủ nghĩa?**

Lưu thông tiền tệ

\*Giá trị

Cung cầu

Cạnh tranh

**Câu 30: Ủy ban tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (IVSC) đã định nghĩa giá trị là số tiền ....của hàng hoá và dịch vụ tại một thời điểm nhất định**

Thu được

Sẽ thu được

Đã thu được

\*Ước tính

**Câu 31: Có thể định nghĩa rằng: giá trị tài sản là biểu hiện bằng ....về những lợi ích mà tài sản mang lại cho chủ thể nào đó tại một thời điểm nhất định.**

Của cải

Phần trăm

\*Tiền

Kinh phí

**Câu 32: Định nghĩa về thẩm định giá có mấy đặc trưng?**

4

5

6

\*7

**Câu 33: ý nghĩa chủ quan của giá trị là sự đánh giá như thế nào của con người về giá trị tài sản?**

Chủ động



\*Chủ quan

Chủ yếu

Chủ chốt

**Câu 34: ý nghĩa khách quan của giá trị là sự công nhận của ....về giá trị tài sản**

Xã hội

Dân cư

\*Thị trường

Mọi người

**Câu 35: Theo chủ quan, cơ sở hay tiêu chuẩn để đánh giá về cơ bản là dựa vào giá thị trường. Phương pháp điển hình và thích hợp với các tiêu chuẩn này là phương pháp nào?**

Đầu tư

So sánh trực tiếp

\*Thay thế

Thặng dư

**Câu 36: Theo nghĩa khách quan, căn cứ đánh giá là giá trị. Phương pháp điển hình thích hợp là phương pháp gì?**

\*Phương pháp so sánh

Phương pháp đầu tư

Phương pháp thay thế

Phương pháp thặng dư

**Câu 37: Có mấy đặc tính pháp lý của giá trị?**

Một

Hai

Ba

\*Bốn

**Câu 38: Theo kinh tế trị học: Giá cả là sự biểu hiện bằng ....của giá trị**

Của cải

\*Tiền

Chi phí

Khấu hao

**Câu 39: Theo IVC chi phí là ....được trả cho hàng hoá hay dịch vụ.**

Phí tổn

\*Mức giá

Giá cả

Lệ phí

**Câu 40: Giá cả là ....mà người mua phải trả cho người bán**

Mức chi

Số chi

\*Khoản chi

Chi phí

**Câu 41: Ba khái niệm giá trị, giá cả, chi phí có mấy điểm giống nhau?**

\*Hai

Ba

Bốn

Năm

**Câu 42: Ba khái niệm giá trị, giá cả, chi phí có mấy điểm khác nhau?**

Hai

\*Ba

Bốn

Năm

**Câu 43: Theo nghĩa hẹp: Thị trường là nơi ....hàng hoá**

Mua

Bán

\*Mua bán

Trao đổi

**Câu 44: Theo kinh tế học có mấy cách diễn đạt thị trường?**

\*Hai

Ba

Bốn

Năm

**Câu 45: Theo tiêu chuẩn IVSC: Thị trường trong đó hàng hoá, dịch vụ được trao đổi, kinh doanh giữa người mua và người bán tiến hành các hoạt động như thế nào?**

Tự do

Tự giác

Tự nhiên

\*Tự nguyện

**Câu 46: Có mấy điều kiện cho một thị trường cạnh tranh hoàn hảo?**

2

3

4

\*5

**Câu 47: Thị trường độc quyền hoàn toàn là thị trường mà ở đó chỉ tồn tại mấy nhà cung cấp duy nhất cho một loại sản phẩm?**

\*1

2

3

4

**Câu 48: Theo kinh tế học có mấy loại thị trường?**

2

3

\*4

5

**Câu 49: Theo lý thuyết Marketing có mấy loại thị trường?**

2

\*3

4

5

**Câu 50: Giá trị bất kỳ của một sản phẩm hàng hoá hay dịch vụ nào đều cũng tự tạo và được duy trì bởi quan hệ của mấy yếu tố?**

2

3

\*4

5

**Câu 51: Giá thị trường là ....trao đổi ước tính về tài sản vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người bán sẵn sàng bán với một bên là người mua sẵn sàng mua sau một quá trình tiếp thị công khai**

Mức giá

\*Số tiền

Giá cả

Chi phí

**Câu 52: Giá trị phi thị trường là số tiền ước tính của một tài sản dựa trên việc đánh giá yếu tố .....của giá trị nhiều hơn là dựa vào khả năng có thể mua bán tài sản trên thị trường**

Khách quan

\*Chủ quan

Công khai

Bí mật

**Câu 53: Có mấy khái niệm giá phi thị trường thường đúng?**

5

6

7

\*8

**Câu 54: Để đảm bảo không nhầm lẫn giữa GTTT và giá trị phi thị trường, IVSC quy định thẩm định viên khi thẩm định giá tài sản dựa theo tiêu chuẩn phi thị trường thì phải tuân thủ một quy trình, bao gồm mấy bước?**

7

8

9

\*10

**Câu 55: Mục đích của việc định giá tài sản gồm mấy mục đích?**

4

5

\*6

7

**Câu 56: Các yếu tố khách quan ảnh hưởng đến giá trị tài sản gồm mấy yếu tố?**

2

3

\*4

5

**Câu 57: Có mấy nguyên tắc thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường?**

3

4

\*5

6

**Câu 58: Có 4 người cùng hỏi mua một mảnh đất, mức giá trả của 4 người lần lượt là 2 tỷ, 2,1 tỷ, 2,2 tỷ, 2,3 tỷ. Hãy xác định cách SDTNVHQN?**

2 tỷ

2,1 tỷ

2,2 tỷ

\*2,3 tỷ

**Câu 59: Nội dung nguyên tắc thay thế (NTTT) là .....về giá trị của một tài sản không vượt quá chi phí để có một tài sản tương đương.**

Mức khống chế

\*Giới hạn cao nhất

Mức đảm bảo

Mức gia tăng

**Câu 60: Nội dung nguyên tắc dự kiến các khoản lợi ích tương lai (LITL) là giá trị của một tài sản được quyết định bởi những lợi ích .....tài sản mang lại cho nhà đầu tư**

Trước mắt

\*Tương lai

Quá khứ

Lâu dài

**Câu 61: Nội dung nguyên tắc thay thế (NTTT) là giá trị của một tài sản hay một bộ phận cấu thành một tài sản phụ thuộc vào .....của nó sẽ làm cho giá trị toàn bộ tài sản tăng lên hay giảm đi là bao nhiêu.**

Sự thiếu vắng

Sự có mặt

Giá trị

\*Sự có mặt hay vắng mặt

**Câu 62: Nội dung nguyên tắc cung cầu (NTCC) là khi so sánh các tài sản với nhau phải phân tích .....các yếu tố cung cầu ảnh hưởng đến giá trị tài sản cần thẩm định**

Sâu sắc

\*Tác động

Kỹ lưỡng

Đầy đủ

**Câu 63: Có mấy đặc điểm chủ yếu của bất động sản?**

3

4

5

\*6

**Câu 64: Cố định vị trí: Bất động sản không thể di dời được. Từ đó đặt ra mấy vấn đề?**

\*2

3

4

5

**Câu 65: Tính bền vững: Bất động sản đặc biệt là đất đai có tính bền vững rất cao. Điều này được xét trên cả góc độ kỹ thuật và kinh tế. Từ đó đặt ra mấy vấn đề?**

2

3

\*4

5

**Câu 66: Tính khác biệt: Giữa các bất động sản có sự khác nhau, không có 2 BĐS hoàn toàn giống nhau vì khác nhau về điều gì?**

vị trí

kết cấu

kiến trúc

\*tất cả

**Câu 67: Tính khan hiếm: Sự khan hiếm của BĐS chủ yếu là do diện tích đất đai tự nhiên là có giới hạn và bất động sản có tính khác biệt, cố định về vị trí từ đó đặt ra vấn đề. Quan hệ cung cầu, bất động sản thường xuyên mất cân đối theo chiều hướng như thế nào dẫn đến tình trạng đầu cơ bất động sản. Nhà nước có chính sách chống đầu cơ bất động sản**

Cung = Cầu

Cung > Cầu

\*Cung < Cầu

Cung không xác định

**Câu 68: Có giá trị lớn: Giá trị bất động sản thường rất cao vì giá trị của đất và chi phí xây dựng các công trình trên đất là rất khó từ đó đặt ra mấy vấn đề?**

2

\*3

4

5

**Câu 69: Tính ảnh hưởng lẫn nhau: các bất động sản thường có tác động qua lại với nhau và ảnh hưởng tới các hoạt động kinh tế xã hội, từ đó đặt ra mấy vấn đề?**

\*3

4

5

6

**Câu 70: Có mấy cách phân biệt bất động sản?**

\*2

3



4

5

**Câu 71: Theo điều 13 của luật đất đai năm 2003, căn cứ vào mục đích sử dụng đất được phân biệt thành mấy vùng khác nhau?**

2

\*3

4

5

**Câu 72: Nhóm đất nông nghiệp được chia thành mấy loại?**

5

6

7

\*8

**Câu 73: Nhóm đất phi nông nghiệp được chia thành mấy loại?**

8

\*9

10

11

**Câu 74: Đối với đất đai: Về mặt lý thuyết có mấy hình thức chiếm giữ đất đai**

2

\*3

4

5

**Câu 75: Thị trường bất động sản có mấy đặc điểm?**

3

4

5

\*6

**Câu 76: Căn cứ vào mức độ kiểm soát của nhà nước, có mấy loại thị trường bất động sản?**

\*2

3

4

5

**Câu 77: Căn cứ vào trình tự tham gia thị trường gồm mấy thị trường**

2

\*3

4

5

**Câu 78: Căn cứ vào hàng hoá bất động sản trên thị trường gồm mấy thị trường?**

2

3

4

\*5

**Câu 79: Thị trường bất động sản là .....giữa sản xuất và tiêu dùng.**

Trung gian

Trung tâm

\*Cầu nối

Trung điểm

**Câu 80: Thị trường bất động sản là nơi thực hiện .....các yếu tố sản xuất cho các chủ thể kinh doanh bất động sản**

Mở rộng

Cung cấp

\*Tái sản xuất

Thu hẹp

**Câu 81: Thị trường bất động sản góp phần .....quá trình đổi mới về hoạt động quản lý đất đai, nhà ở, các công trình xây dựng đặc biệt là các công trình công cộng và các cơ sở kinh doanh khác**

Mở rộng

Thu hẹp

Nâng cao

\*Thúc đẩy

**Câu 82: Thị trường động sản góp phần tăng cường quan hệ .....nâng cao trình độ văn hoá trong sản xuất kinh doanh, tạo điều kiện phát triển kinh tế một cách bền vững.**

Phối hợp

\*Hợp tác

Cung cầu

Qua lại

**Câu 83: Phương pháp so sánh trực tiếp được xây dựng chủ yếu dựa trên việc tuân thủ nguyên tắc gì?**

Sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất (SDTNVHQN)

\*Thay thế

Đóng góp

Cung cầu

**Câu 84: Kỹ thuật định giá của phương pháp so sánh trực tiếp có thể chia thành mấy bước?**

2

3

4

\*5

**Câu 85: Phương pháp so sánh trực tiếp có mấy ưu điểm?**

2

\*3

4

5

**Câu 86: Phương pháp đầu tư được xây dựng dựa trên việc tuân thủ nguyên tắc như thế nào?**

Sử dụng tốt nhất hiệu quả nhất

Thay thế

\*Lợi ích tương lai

Nguyên tắc đóng góp

**Câu 87: Kỹ thuật định giá của phương pháp đầu tư được thể hiện qua công thức tổng quát nào?**

$$V_t = F_t / (1 + i)^t$$

$$V_n = F_t / (1 + i)^t$$

$$V_i = F_t / (1 + i)^t$$

$$*V_o = F_t / (1 + i)^t$$

**Câu 88: Kỹ thuật định giá của phương pháp đầu tư đối với bất động sản sở hữu vĩnh viễn là công thức nào?**

$$*V = I \times YP$$

$$V_t = I \times YP$$

$$V_n = I \times YP$$

$$V_o = I \times YP$$

**Câu 89: thuật định giá của phương pháp đầu tư đối với bất động sản cho thu nhập tăng dần đều là công thức nào?**

$$V_t = I1 / (i - k)$$

$$V_n = I1 / (i - k)$$

$$V_i = I1 / (i - k)$$

$$*V_o = I1 / (i - k)$$

**Câu 90: Trình tự của phương pháp đầu tư gồm mấy bước?**

3

\*4

5

6

**Câu 91: Phương pháp đầu tư có mấy ưu điểm?**

\*3

4

5

6

**Câu 92: Trên thực tế có nhiều bất động sản được thiết kế xây dựng và sử dụng cho những mục đích riêng đặc biệt như: nhà thờ, bệnh viện, trường học, Trên thị trường hiếm sảy tra các hiện tượng mua bán các BĐS này. các khoản thu nhập bằng tiền do được thiết kế xây dựng và sử dụng cho những mục đích riêng đặc biệt như: nhà thờ, bệnh viện, trường học, Trên thị trường hiếm sảy tra các hiện tượng mua bán các BĐS này. các khoản thu nhập bằng tiền do chúng ta tạo ra có thể là rất ít hoặc rất khó định lượng. Để định giá chúng, người ta dùng phương pháp nào?**

So sánh trực tiếp

Đầu tư

\*Chi phí

Thặng dư

**Câu 93: Trình tự của phương pháp chi phí có mấy bước?**

2

3

4

\*5

**Câu 94: So sánh chi phí tạo và chi phí thay thế?**

Bằng nhau

Lớn hơn

\*Nhỏ hơn

Không xác định

**Câu 95: Có mấy phương pháp ước tính chi phí?**

\*2

3

4

5

**Câu 96: Nội dung của phương pháp thống kê chi tiết của nhà xây dựng là tiến hành .....các nội dung công việc trong tiến trình xây dựng các chi phí cho các công việc hạng mục.**

Tổng hợp

\*Hạng mục hoá

Phân tích

Đánh giá

**Câu 97: Nội dung của phương pháp so sánh thị trường là lấy chi phí cho mỗi đơn vị kết cấu xây dựng của các công trình tương tự nhất và gần nhất .....với số đơn vị kết cấu xây dựng của công trình mục tiêu.**

Chia

Cộng

Trừ

\*Nhân

**Câu 98: Mục đích của khấu hao là để .....bỏ ra ban đầu**

Tổng vốn

Giảm vốn

Chia vốn

\*Hoàn vốn

**Câu 99: Mục đích giảm giá là tính giá trị .....**

Quá khứ

Tương lai

\*Hiện hành

Điều chỉnh

**Câu 100: Giảm giá do lỗi thời bên ngoài là giảm giá BĐS do  
mấy nguyên nhân thay đổi về môi trường?**

2

\*3

4

5

**Câu 101: Có mấy phương pháp do giảm giá ?**

\*2

3

4

5

**Câu 102: Phương pháp chi phí có mấy ưu điểm?**

\*2

3

4

5

**Câu 103: Phương pháp chi phí có mấy điều kiện áp dụng?**

3

4

\*5

6

**Câu 104: Phương pháp thặng dư là một dạng đặc biệt của  
phương pháp đầu tư, nó đòi hỏi phải quán triệt mấy  
nguyên tắc định giá tài sản?**

2

3

4

\*5

**Câu 105: Phương pháp thặng dư có mấy bước tiến hành?**

2

3

4

\*5

**Câu 106: Phương pháp thặng dư có mấy ưu điểm?**

2

\*3

4

5

**Câu 107: Quy trình định giá bất động sản bao gồm mấy bước?**

4

5

\*6

7

**Câu 108: Bước 1 quy trình ĐG BĐS cần xác định rõ mấy vấn đề cơ bản?**

4

5

6

\*7

**Câu 109: Bước 4 quy trình ĐG BĐS phân tích tài liệu: Cần tiến hành mấy loại phân tích?**

2

3



\*4

5

**Câu 110: Bước 6 quy trình định giá BĐS. để đáp ứng yêu cầu, một báo cáo định giá bằng văn bản cần trình bày đủ mấy nội dung?**

7

8

9

\*10

**Câu 111: Máy móc thiết bị có mấy đặc điểm?**

2

3

\*4

5

**Câu 112: Trong hạch toán, kế toán, máy móc thiết bị được chia thành mấy loại?**

3

\*4

5

6

**Câu 113: Theo ngành kinh tế quốc dân, kế toán, máy móc thiết bị được chia thành mấy loại?**

2

\*3

4

5

**Câu 114: Theo công năng sử dụng của máy móc thiết bị, máy móc thiết bị được chia thành mấy loại?**

2

3

4

\*5

**Câu 115: Theo tính chất tài sản máy móc thiết bị được chia thành mấy loại?**

2

3

4

\*5

**Câu 116: ở Việt Nam định giá máy móc thiết bị được thực hiện theo yêu cầu nào của nhà nước, tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội nhằm mục đích?**

6

7

\*8

9

**Câu 117: Cơ sở giá trị thị trường được áp dụng để định giá máy móc, thiết bị trong mấy mục đích?**

3

\*4

5

6

**Câu 118: Cơ sở giá trị phi thị trường được áp dụng để định giá máy móc, thiết bị trong mấy mục đích?**

\*4

5

6

7

**Câu 119: Có mấy bước tiến hành định giá máy móc thiết bị theo phương pháp so sánh trực tiếp?**

2

\*3

4

5

**Câu 120: Có mấy bước tiến hành khi sử dụng công thức BERIM trong định giá?**

2

\*3

4

5

**Câu 121: Nguyên giá máy móc, thiết bị là toàn bộ .....phải bỏ ra để có máy móc thiết bị tính đến thời điểm đưa máy móc thiết bị đó vào tình trạng sẵn sàng sử dụng.**

Số tiền

Giá cả

Giá trị

\*Chi phí

**Câu 122: Hao mòn của máy móc, thiết bị là sự .....về giá trị của máy móc thiết bị so tham ra vào hoạt động sản xuất, kinh doanh**

Tăng dần

\*Giảm dần

Thu hẹp

Mở rộng

**Câu 123: Khấu hao là việc tính toán và .....một cách có hệ thống nguyên giá của máy móc, thiết bị vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong thời gian sử dụng máy móc thiết bị**

Phân chia

\*Phân bố

Xác định

Xác minh

**Câu 124: Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần là gì?  
Số tiền khấu hao hàng năm = Giá trị còn lại của máy móc  
thiết bị X .....**

Hệ số

\*Tỷ lệ khấu hao

Tỷ suất lợi nhuận

Lãi vay ngân hàng

**Câu 125: Một thiết bị trị giá 100 triệu đồng (đã bao gồm  
chi phí vận chuyển, lắp đặt, chạy thử) thời gian sử dụng: 5  
năm. Thời gian sử dụng 5 năm, hệ số là 2, do đó tỷ lệ khấu  
hao là bao nhiêu?**

\*40% (20% x 2)

60% (30 x 2)

20% (10% x 2)

80% (40% x 2)

**Câu 126: Phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng  
sản phẩm là gì? Mức tính khấu hao trong năm = Số lượng  
sản phẩm .....trong năm X Mức tính khấu hao bình quân cho  
1 đơn vị sản phẩm**

Tiêu thụ

\*Sản xuất

Còn lại

Tồn đọng

**Câu 127: Các bước tiến hành của phương pháp chi phí có  
mấy bước?**

2

\*3

4

5

**Câu 128: Phương pháp thu nhập dựa chủ yếu trên nguyên tắc nào?**

đầu tư

So sánh trực tiếp

\*Dự kiến lợi ích tương lai

Chi phí

**Câu 129: Có mấy phương pháp tiến hành phương pháp thu thập?**

2

3

\*4

5

**Câu 130: Định giá máy móc thiết bị đã qua sử dụng đối với máy móc, thiết bị vẫn được sử dụng theo thiết kế ban đầu, thì giá trị thực tế được xác định theo công thức nào? Giá trị thực tế của máy móc thiết bị = Nguyên giá xác định lại theo giá thị trường X .....còn lại của tài sản tại thời điểm thẩm định giá**

Giá trị

\*Chất lượng

Số dư

Khấu hao

**Câu 131: Định giá máy móc thiết bị đã qua sử dụng đối với máy móc, thiết bị không được sử dụng theo chức năng thiết kế ban đầu, cũng không thể tận dụng được, thì giá trị thực tế của máy móc thiết bị được xác định như thế nào? Giá trị thực tế của máy móc thiết bị = Khối lượng phế liệu thu hồi ..... Đơn giá phế liệu**

\*Nhân

Chia

Cộng

Trừ

**Câu 132: Định giá máy móc thiết bị đã qua sử dụng đối với máy móc, thiết bị không sử dụng theo thiết kế ban đầu, nhưng còn tận dụng được một số bộ phận, thì giá trị thực tế của máy móc thiết bị được xác định như thế nào? Giá trị thực tế của máy móc thiết bị = Giá bán thu hồi các bộ phận có thể tái sử dụng ..... Giá phế liệu**

Nhân

Chia

\*Cộng

Trừ

**Câu 133: Quy trình định giá máy móc thiết bị gồm mấy bước?**

4

5

\*6

7

**Câu 134: Báo cáo kết quả thẩm định giá (hay còn gọi là báo cáo thẩm định giá) là văn bản do thẩm định viên lập:**

\*Đúng

Sai

**Câu 135: Những căn cứ pháp lý để thẩm định giá là những văn bản quy phạm pháp luật tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trung ương hoặc địa phương ban hành**

\*Đúng

Sai

**Câu 136: Mục đích của báo cáo định giá là truyền đạt kết quả và các kết luận của thẩm định viên một cách có hiệu**

**quả và có sức thuyết phục đối với người sử dụng, nhất là đối với những người có liên quan tới mặt lợi ích:**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 137: Những quyền và lợi ích cá nhân (nếu có) của thẩm định viên liên quan đến tài sản cần thẩm định giá. Có thể làm ảnh hưởng những xung đột lợi ích trong quá trình thực hiện nghiệp vụ**

**Đúng**

**\*Sai**

**Câu 138: Chứng thư thẩm định giá là văn bản do thẩm định viên lập nhằm công bố cho khách hàng hoặc bên thứ 3 về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá**

**Đúng**

**\*Sai**

**Câu 139: Giá thị trường là một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán trong giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 140: Giá thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ phù hợp với giá thị trường có thể được mua bán, trao tay theo các mức giá phản ánh giá trị thị trường**

**Đúng**

**\*Sai**

**Câu 141: Tiêu chuẩn thẩm định giá ban hành là hành lang pháp lý và là cơ sở khoa học cho các hoạt động thẩm định giá tài sản, đảm bảo cho các hoạt động thẩm định giá diễn ra một cách khách quan và khoa học**

\*Đúng

Sai

**Câu 142: Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế là những tiêu chuẩn chuyên ngành cho các thẩm định viên trên thế giới, hỗ trợ thẩm định viên trong việc đáp ứng thị trường quốc tế**

\*Đúng

Sai

**Câu 143: Thẩm định viên phải luôn luôn đảm bảo một tiêu chuẩn cao về sự trung thực và tiến hành các công việc chuyên môn của họ với một ý thức trách nhiệm cao, đảm bảo không gây thiệt hại cho khách hàng, cho uy tín nghề nghiệp, hay có hại tới tổ chức thẩm định giá quốc tế**

\*Đúng

Sai

**Câu 144: Các tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế số 1, số 2 và số 3 được xem là phần cơ bản nhất trong hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, bởi các ứng dụng cụ thể cũng như các hướng dẫn cho hoạt động thẩm định giá đều có xuất phát điểm là 3 tiêu chuẩn thẩm định giá**

\*Đúng

Sai

**Câu 145: Tiêu chuẩn thẩm định giá ASEAN là căn cứ chung để các nước thành viên trong khu vực dựa vào đó mà thực hiện các hoạt động thẩm định giá nhằm đưa ra kết quả thẩm định đáng tin cậy và đáp ứng xu thế hội nhập**

\*Đúng

Sai

**Câu 146: Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam chưa đưa ra định hướng chung cho hoạt động thẩm định giá phù hợp với các tiêu chuẩn thẩm định giá các nước ASEAN và hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế, giúp ngành thẩm định giá Việt Nam có thể giao lưu nghề nghiệp với thế giới**



Đúng

\*Sai

**Câu 147: Trên cơ sở chuẩn mực định giá quốc tế và ASEAN, Việt Nam đã xây dựng cho mình hệ thống tiêu chuẩn thẩm định riêng, các tiêu chuẩn này phù hợp với thông lệ quốc tế, vừa đáp ứng yêu cầu thực tế của Việt Nam**

\*Đúng

Sai

**Câu 148: Hoạt định thẩm định giá phần lớn dựa trên cơ sở giá trị thị trường, tuy nhiên có những loại tài sản riêng biệt, mục đích thẩm định giá riêng biệt đòi hỏi thẩm định giá phải dựa trên giá trị phi thị trường**

\*Đúng

Sai

**Câu 149: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên phải luôn tôn trọng và chấp hành đúng pháp luật của Nhà nước trong quá trình hành nghề. Thẩm định viên phải là người có đạo đức tốt, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm cần thiết để tiến hành thẩm định giá tài sản**

\*Đúng

Sai

**Câu 150: Độc lập là nguyên tắc hành nghề cơ bản của doanh nghiệp thẩm định giá và thẩm định viên**

\*Đúng

Sai

**Câu 151: Chính trực: Thẩm định viên phải thẳng thắn, trung thực và có chứng kiến rõ ràng trong phân tích các yếu tố tác động khi thẩm định giá**

\*Đúng

Sai

**Câu 152: Khách quan: Thẩm định viên phải công bằng, tôn trọng sự thật và không được thành kiến, thiên vị trong việc**

**thu thập tài liệu và sử dụng tài liệu để phân tích các yếu tố tác động khi thẩm định giá**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 153: Bí mật: Doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên không được tiết lộ những thông tin, dữ liệu thực tế của khách hàng hay kết quả thẩm định giá với bất kỳ người nào, trừ trường hợp được khách hàng hoặc pháp luật cho phép**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 154: Báo cáo kết quả thẩm định giá: Là văn bản do doanh nghiệp tổ chức thẩm định giá lập nêu rõ ý kiến chính thức của mình về quá trình thẩm định giá, mức giá thẩm định (thể hiện bằng tiền hoặc vật ngang giá) của tài sản mà khách hàng yêu cầu thẩm định giá**

**Đúng**

**\*Sai**

**Câu 155: Chứng thư thẩm định giá: Là văn bản do doanh nghiệp tổ chức thẩm định giá lập nhằm công bố cho khách hàng hoặc bên thứ ba về những nội dung cơ bản liên quan đến kết quả thẩm định giá tài sản**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 156: Hồ sơ thẩm định giá được lưu giữ tại nơi lưu giữ hồ sơ của doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá. Trường hợp doanh nghiệp, tổ chức thẩm định giá có các chi nhánh, hồ sơ thẩm định giá được lưu tại nơi ban hành chứng thư thẩm định giá**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 157: Giá trị doanh nghiệp là sự biểu hiện bằng tiền về các khoản thu nhập mà doanh nghiệp mang lại cho nhà đầu tư trong quá trình kinh doanh**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 158: Môi trường kinh doanh tổng quát gồm: Môi trường kinh tế – Môi trường chính trị – Môi trường văn hoá xã hội – Môi trường kỹ thuật**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 159: So với môi trường tổng quát, môi trường đặc thù bao gồm các yếu tố tác động đến doanh nghiệp mang lại lợi ích trực tiếp và rõ nét hơn. Gồm các yếu tố về khách hàng – nhà cung cấp – Các hãng cạnh tranh và cơ quan nhà nước**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 160: Giá trị các tài sản của doanh nghiệp được coi là một căn cứ, là sự đảm bảo rõ ràng nhất về giá trị doanh nghiệp**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 161: Một doanh nghiệp, nhất là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ được đặt gần đô thị, các nơi đông dân cư, các trung tâm buôn bán lớn và các đầu mối giao thông quan trọng có thể đem lại rất nhiều lợi thế cho doanh nghiệp**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 162: Uy tín kinh doanh là sự đánh giá của khách hàng về sản phẩm của doanh nghiệp, nhưng nó lại được hình thành bởi nhiều yếu tố khác nhau từ bên trong doanh nghiệp như: Do chất lượng sản phẩm cao, trình độ và năng**

**lực quản trị và kinh nghiệm giỏi, do thái độ phục vụ tận tình của nhân viên**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 163: Chất lượng sản phẩm của doanh nghiệp phụ thuộc vào các yếu tố: TRÌNH độ kỹ thuật, công nghệ của máy móc thiết bị, về trình độ kỹ thuật và tay nghề của người lao động**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 164: Xác định giá trị doanh nghiệp và ước tính với độ tin cậy cao nhất các khoản thu nhập mà doanh nghiệp có thể tạo ra trong quá trình sản xuất kinh doanh làm cơ sở cho các hoạt động giao dịch thông thường của thị trường**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 165: Phương pháp giá trị tài sản thuần còn gọi là phương pháp giá trị nội tại hay mô hình định giá tài sản được xây dựng trên các nhận định: – Doanh nghiệp về cơ bản giống như một hàng hoá thông thường; – Sự hoạt động của doanh nghiệp bao giờ cũng được tiến hành trên cơ sở một lượng hàng hoá có thực. Nó thể hiện sự tồn tại của doanh nghiệp, chúng cấu thành thực thể của doanh nghiệp; – Tài sản của doanh nghiệp được hình thành bởi sự tài trợ của các nhà đầu tư ngay khi thành lập doanh nghiệp và tiếp tục bổ sung trong quá trình SXKD. Vì vậy giá trị của doanh nghiệp được tính bằng tổng giá trị thị trường của số tài sản mà doanh nghiệp hiện đang sử dụng vào SXKD**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 166: Phương pháp hiện đại hoá các nguồn tài chính tương lai, bao gồm: Phương pháp hiện tại hoá lợi nhuận, phương pháp định giá chứng khoán và phương pháp hiện tại hoá các dòng thu nhập doanh nghiệp trong tương lai**

\*Đúng

Sai

**Câu 167: Cái gì quyết định giá cả chứng khoán? Câu trả lời đơn giản đó là giá trị doanh nghiệp**

\*Đúng

Sai

**Câu 168: Trái phiếu là một loại chứng chỉ vay nợ, thể hiện nghĩa vụ của người phát hành trả nợ cho người nắm giữ giữ trái phiếu một số tiền là nhất định và khoản tiền gốc trong khi khoản vay đến hạn**

\*Đúng

Sai

**Câu 169: Trái phiếu được chia thành nhiều loại. Song đặc điểm chung và phổ biến là: Có lợi tức cố định, có giá trị đáo hạn, thời hạn và thời điểm hoàn trả tiền lãi và vốn gốc thường chưa được xác định trước**

Đúng

\*Sai

**Câu 170: Cổ phiếu là chứng chỉ xác nhận quyền sử hữu cổ đông đối với công ty cổ phần**

\*Đúng

Sai

**Câu 171: Cổ phiếu rất đa dạng và phong phú, nhưng khác hẳn với trái phiếu, cổ phiếu hầu hư không thể xác định được trước các khoản thu nhập dưới hình thức lợi tức cổ phiếu. Cổ phiếu lại không có thời điểm đáo hạn, cổ đông chỉ có thể nhập về phần vốn của mình khi doanh nghiệp thanh lý, phá sản hoặc bán lại cổ phiếu đó vào một thời điểm nào đó trong tương lai**

\*Đúng

Sai

**Câu 173: Giá trị của một doanh nghiệp sẽ được đo bằng độ lớn của khoản lợi nhuận thuần mà doanh nghiệp có thể mang lại cho chủ sở hữu trong suốt thời gian tồn tại của doanh nghiệp**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 174: Phương pháp hiện tại hoá dòng tiền thuần là một phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp dựa trên quan điểm đánh giá của nhà đầu tư thiểu số. Trong cách nhìn nhận của những người này thì quan niệm về giá trị doanh nghiệp có những điểm khác cơ bản so với các phương pháp khác**

**Đúng**

\*Sai

**Câu 175: Việc xác định giá trị doanh nghiệp dựa trên cơ sở định lượng Goodwill (GW) có nội dung khác căn bản so với phương pháp trình bày**

**\*Đúng**

Sai

**Câu 176: Dựa vào tỷ số PER để xác định giá trị DN là một phương pháp mang nặng tính kinh nghiệm. Nhưng nó lại được sử dụng một cách khá phổ biến trên thị trường tài chính thế giới để ước lượng nhanh giá trị của một chứng khoán**

**\*Đúng**

Sai