

TRƯỜNG ĐẠI HỌC VĂN LANG
KHOA TÀI CHÍNH – NGÂN HÀNG

ĐỀ THI VÀ ĐÁP ÁN
THI KẾT THÚC HỌC PHẦN
Học kỳ 2, năm học 2024-2025

I. Thông tin chung

Tên học phần:	TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN			
Mã học phần:	71FINA40043	Số tín chỉ:	3	
Mã nhóm lớp học phần:	242_71FINA40043_01 (Ngành BĐS)			
Hình thức thi: Trắc nghiệm kết hợp Tự luận		Thời gian làm bài:	75	Phút
<i>Thí sinh được tham khảo tài liệu:</i>	☒ Có		☐ Không	

Cách thức nộp bài phần tự luận:

- Upload file (Excel) bài làm tự luận.
- Sinh viên *làm trực tiếp trên file excel đề bài*.
- Khi nộp bài đổi tên theo quy ước đặt tên file:

MSSV_Họ và tên (Ví dụ: 2173401160678_Ngô Quỳnh Như)

II. Các yêu cầu của đề thi nhằm đáp ứng CLO

(Phần này phải phối hợp với thông tin từ đề cương chi tiết của học phần)

Ký hiệu CLO	Nội dung CLO	Hình thức đánh giá	Trọng số CLO trong thành phần đánh giá (%)	Câu hỏi thi số	Điểm số tối đa	Lấy dữ liệu đo lường mức đạt PLO/PI
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
CLO1	Xác định kiến thức về tài chính đầu tư nhằm giải quyết bài toán đầu tư liên quan đến bất động sản bao gồm: công cụ tài trợ, thẩm định bất động sản, lựa chọn mô hình đầu tư, thẩm định dự án. (A)	Trắc nghiệm	40%	1 - 10	0.3 đ/ câu	PI3.3 (M, A)
		Tự luận		11	1 đ/câu	
CLO2	Đề xuất các phương án, giải pháp thích hợp cho các quyết định đầu tư và tài trợ đối với loại hình bất động sản nhà ở và bất động sản tạo ra động thu nhập.	Tự luận	10%	11	1 đ/ câu	PI 4.2 (R)
CLO3	Sử dụng phần mềm Excel tính toán các tỷ số để ra quyết định đầu tư dự án bất động	Tự luận	30%	11	1 đ/ câu	PI 6.3 (R)

	sản, xác định ảnh hưởng của các loại lãi suất cho vay bất động sản đến giá trị các khoản đầu tư.					
CLO4	Thực hiện đúng quy trình phân tích tài chính đầu tư trước khi ra quyết định đối với một dự án bất động sản	Tự luận	10%	11	1 đ/ câu	PI 8.2 (R)
CLO6	Thể hiện trách nhiệm trong học tập và làm việc nhằm định hướng phát triển cá nhân và góp phần phát triển thị trường bất động sản (A)	Trắc nghiệm	10%	1-10	0.3 đ/câu	PI 10.4 (M, A)

III. Nội dung câu hỏi thi

PHẦN TRẮC NGHIỆM (10 câu + 0,3 điểm/câu)

Hệ số Tổng Thu Nhập (GIM) được tính bằng cách nào?

- A. Giá trị tài sản chia cho tổng thu nhập gộp
- B. Tổng thu nhập gộp chia cho chi phí vận hành
- C. Tổng thu nhập ròng chia cho giá trị tài sản
- D. Tổng thu nhập ròng chia cho chi phí xây dựng

ANSWER: A

Loại chứng thư nào thể hiện sự bảo hộ ít nhất cho người được cấp?

- A. Chứng thư từ bỏ quyền lợi
- B. Chứng thư thỏa thuận và bán
- C. Chứng thư tòa án – Chứng thư ủy thác
- D. Chứng thư bảo hiểm đặc biệt

ANSWER: A

Khi đưa ra ước tính cho Giá trị hoàn nhập vốn (Reversion value), giả định chính nào sau đây là đúng?

- A. Nhu cầu đối với bất động sản trong khu vực thị trường sẽ tăng trưởng ổn định và tương quan lâu dài với nền kinh tế.
- B. Cung và cầu đối với bất động sản sẽ thay đổi lớn sau khi kết thúc giai đoạn nắm giữ.
- C. Không cần phải đưa ra dự báo từng năm về NOI sau khi kết thúc giai đoạn nắm giữ.
- D. Sự tăng trưởng của bất động sản sẽ không liên quan đến nền kinh tế.

ANSWER: A

Chi phí liên quan đến xác minh quyền sở hữu, ghi chép chứng thư... phải trả cho cơ quan nhà nước khi thực hiện dịch vụ cho người vay là chi phí gì?

- A. Chi phí pháp lý
- B. Chi phí bên thứ ba
- C. Chi phí tài chính tăng thêm
- D. Chi phí xác lập quyền đối với bất động sản

ANSWER: A

Một nhà đầu tư đang sử dụng phương pháp thẩm định giá bằng phương pháp thu nhập để tính giá trị hoàn nhập vốn (REV) của một bất động sản tại cuối thời kỳ năm giữ. Dựa trên dữ liệu sau đây, hãy tính giá trị hoàn nhập vốn (REV) nếu dự báo mức tăng trưởng trung bình trong dài hạn của thu nhập ròng từ hoạt động kinh doanh (NOI) là không đổi. Thu nhập ròng từ hoạt động kinh doanh (NOI) năm cuối là 1.500.000 USD, tỷ lệ chiết khấu yêu cầu (r) 8%, mức tăng trưởng trung bình dài hạn (g) 0%.

- A. 18.750.000 USD
- B. 20.000.000 USD
- C. 16.000.000 USD
- D. 17.500.000 USD

ANSWER: A

Quyền hưởng lợi ích từ bất động sản như: quyền hưởng lợi vô điều kiện, quyền hưởng lợi suốt đời, quyền hưởng lợi nhiều năm, quyền thừa kế, cho thuê... có thể dùng để thế chấp hay không?

- A. Có thể thế chấp các quyền này nếu pháp luật cho phép.**
- B. Có thể thế chấp vì các quyền này đều mang lại lợi ích kinh tế cho người sở hữu.
- C. Hoàn toàn không thể thế chấp
- D. Chỉ được thế chấp một phần trong các trường hợp đặc biệt

ANSWER: A

Trong dài hạn, phát biểu nào sau đây phù hợp với tính chất của bất động sản thương mại?

- A. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng tỷ lệ trống của bất động sản thương mại
- B. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng cung bất động sản thương mại
- C. Cung cho thuê bất động sản thương mại không đổi trong dài hạn.
- D. Bất động sản thương mại được ưu tiên phương án sở hữu hơn so với phương án thuê mướn.

ANSWER: A

Dư nợ cho vay sẽ tăng nhanh hơn trong cho vay điều chỉnh theo mức giá (PLAM) khi nào?

- A. Giá cả các hàng hóa tính CPI tăng nhanh**
- B. Tốc độ tăng thu nhập không đủ bù đắp nợ.
- C. Chỉ số điều chỉnh CPI tăng chậm.
- D. Không ảnh hưởng đáng kể do PLAM sử dụng CPI quá khứ.

ANSWER: A

Loại bất động sản nào đại diện hoàn hảo nhất cho các quyền trên bất động sản?

- A. Fee simple Estate**
- B. Leaseholder Estates
- C. Life Estates
- D. Freeholder Estates

ANSWER: A

Trong dài hạn, phát biểu nào sau đây phù hợp với tính chất của bất động sản thương mại?

- A. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng tỷ lệ trống của bất động sản thương mại**
- B. Cầu về thuê bất động sản thương mại giảm làm tăng cung bất động sản thương mại.

C. Cung cho thuê bất động sản thương mại không đổi trong dài hạn.

D. Bất động sản thương mại được ưu tiên phương án sở hữu hơn so với phương án thuê.

ANSWER: A

PHẦN TỰ LUẬN (7 câu + 1 điểm/câu)

- Sinh viên thực hành file excel phân tích phương pháp mua và sở hữu nhà ở hộ gia đình.

ĐÁP ÁN PHẦN TỰ LUẬN VÀ THANG ĐIỂM

Phần câu hỏi	Nội dung đáp án	Thang điểm	Ghi chú
I. Trắc nghiệm		3.0	
Câu 1 – 10	Đáp án A	0.3	
II. Tự luận		7.0	
Câu 11	Nội dung chi tiết của đáp án file excel		Mẫu thực hành đính kèm đề thi
	Điểm tổng	10.0	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2025

Người duyệt đề

Giảng viên ra đề



Lê Thị Phương Loan



ThS. Phan Thị Huyền Trang
ThS. Tạ Thị Hiệp