**Пример заданий профессионального экзамена по квалификации "Специалист по работе с залогами ", 6 уровень квалификации**

**Теоретическая часть**

1 ***Закончите предложение, выбрав ВСЕ правильные ответы из предложенных вариантов*.**

 **Договор залога НЕ может быть заключен в отношении прав участников (учредителей) …**

1) общества с ограниченной ответственностью
2) полного товарищества
3) хозяйственного партнерства
4) крестьянского фермерского хозяйства

5) потребительского кооператива

2. **К методам расчета стоимости машин и оборудования, основанным на имущественном (затратном) подходе к оценке относятся …**

1) метод ценовых индексов

2) метод капитализации прибыли

3) метод поагрегатного (поэлементного) расчета

4) метод прямого сравнения продаж

3. ***Вставьте пропущенные слова, выбрав правильный ответ из предложенных вариантов.***

**МИНИМАЛЬНАЯ сумма неисполненного обязательства, обеспеченного залогом, при которой залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное имущество при возникновении просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, свыше трех месяцев, составляет …% от размера стоимости заложенного имущества.**

1) 10

2) 7

3) 5

4) 4

5) 15

4. ***Укажите цифрами правильную последовательность действий.***

**Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:**

1) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

2) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

3) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

4) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

5) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

5. ***Установите соответствие между типом залога (колонка I) и периодичностью мониторинга залога в форме физической проверки (колонка II). Каждый элемент из колонки II может быть использован один раз. Ответ запишите в таблицу.***

|  |  |
| --- | --- |
| **I. Тип залога** | **II. Периодичность мониторинга в форме физической проверки** |
| 1. Готовая продукция  | А) Не проводится |
| 2. Акции  | Б) Один раз в месяц |
| 3. Имущественные комплексы  | В) Один раз в квартал |
| 4. Железнодорожный транспорт  | Г) Один раз в год |

**Практическая часть**

1. 12 сентября 2016 года в банк обратился потенциальный заемщик Спиридонов В.М. с целью получения кредита под залог земельного участка. Для рассмотрения кредитной заявки Спиридоновым В.М. предоставлены документы в соответствии с требованиями банка. В числе прочих, предоставлены:

* выписка из ЕГРП по состоянию на 12.09.2016;
* согласие второго собственника земельного участка на передачу объекта в залог;
* кадастровый паспорт земельного участка от 12.09.2016.

В процессе работы над сделкой специалистами банка, в соответствии с внутренними документами, осуществлены все необходимые мероприятия, в том числе произведена оценка ликвидности предлагаемого обеспечения.

1) Перечислите основные характеристики ликвидности объектов недвижимого имущества. Ответ оформите в письменном виде;

2) Проанализируйте исходные данные и представленные документы и на основании содержащихся в них сведений укажите факторы, которые могут в дальнейшем негативно повлиять на ликвидность предлагаемого обеспечения. Ответ оформите в письменном виде с подробным изложением аргументов (обоснованием) по каждому сделанному выводу.

*Исходные материалы к заданию*:

Приложение 5 к Комплекту оценочных средств по стандарту квалификации "Специалист по работе с залогами" уровень квалификации 6,в составе:

* *Выписка из ЕГРП - 2 листа;*
* *Копия кадастрового паспорта земельного участка - 4 листа.*

2. 09 сентября 2016 года в банк обратилась компания АО «Агропром», специализирующаяся на переработке зерна, с целью получения кредита на расширение производства под залог имеющегося оборудования. В ходе переговоров с клиентом установлено, что в качестве обеспечения компания предполагает предоставить мельницу МВС для зерна сроком эксплуатации 1 год. Для рассмотрения кредитной заявки представителем компании предоставлены все необходимые документы в соответствии с требованиями банка. В процессе работы над сделкой специалистами банка осуществляется комплекс мероприятий по оценке возможности принятия предлагаемого имущества в качестве залога и оценке его залоговой стоимости. В соответствии с принятой в банке методикой оценка производственного оборудования осуществляется с использованием метода корреляционно-регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода.

На основе имеющихся данных, используя средства MS Excel:

1) постройте точечную диаграмму отражающую взаимосвязь между:

• ценой объектов – аналогов и их производительностью;

• ценой объектов – аналогов и их мощностью;

2) постройте модель линейной регрессии с помощью линии тренда для каждой пары корреляционной зависимости;

3) определите достоверность каждой из полученных моделей. Обоснуйте свой выбор.

На основе полученных результатов рассчитайте:

1) рыночную стоимость мельницы МВС;

2) залоговую стоимость мельницы МВС.

*Исходные материалы к заданию*:

Приложение 4 к Комплекту оценочных средств по стандарту квалификации "Специалист по работе с залогами" уровень квалификации 6 - 2 листа в составе:

* *выписка из технического паспорта мельницы МВС;*
* *информация об объектах – аналогах;*
* *информация о ставках дисконта при определении залоговой стоимости в зависимости от вида имущества.*