

## 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 обратиться 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.*