

ЗАДАНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ

Тест 1.

Федеральным законом Российской Федерации «Об ипотечных ценных бумагах» от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ регулируются отношения, связанные с:

- а) ипотечными облигациями
- б) ипотечными акциями
- в) закладными
- г) ипотечными сертификатами участия

Тест 2.

Участниками процесса выдачи ипотечных сертификатов участия, а также регулирования и контроля за их обращением являются:

- а) лица, имеющие право выдавать ипотечные сертификаты участия
- б) лица, обладающие правами требования, составляющими ипотечное покрытие
- в) управляющий ипотечным покрытием
- г) регистратор
- д) специализированный депозитарий
- е) государственные органы по рынку ценных бумаг

Тест 3.

В состав ипотечного покрытия могут входить требования по обеспеченному ипотекой обязательству, если сумма долга не превышает:

- а) 70% рыночной стоимости недвижимости, являющейся предметом ипотеки
- б) 80% рыночной стоимости недвижимости, являющейся предметом ипотеки
- в) 60% рыночной стоимости недвижимости, являющейся предметом ипотеки
- г) могут входить любые требования по обеспеченному ипотекой обязательству

Тест 4.

Ипотечные сертификаты участия:

- а) свободно обращаются на рынке ценных бумаг
- б) имеют ограничения в обращении

Тест 5.

Возможно ли отчуждение залогодателем заложенного имущества?

- а) возможно
- б) не возможно
- в) возможно в случае согласия залогодержателя

Тест 6.

В случае банкротства владельца ипотечного сертификата участия:

- а) допускается обращение взыскания на имущество, составляющее ипотечное покрытие
- б) допускается обращение взыскания на принадлежащие ему ипотечные сертификаты участия

Тест 7.

Ипотечные облигации дают право получения:

- а) фиксированного процента от номинальной стоимости не реже двух раз в год
- б) переменного процента от номинальной стоимости не реже двух раз в год
- в) фиксированного процента от номинальной стоимости не реже одного раза в год
- г) переменного процента от номинальной стоимости не реже одного раза в год

Тест 8.

Разрешается ли раздел имущества, составляющего ипотечное покрытие ипотечных сертификатов участия?

- а) разрешается
- б) не разрешается

Тест 9.

Предусмотрены ли законодательством случаи, когда владельцы ипотечных облигаций имеют право требовать их досрочного погашения?

- а) предусмотрены
- б) не предусмотрены

Тест 10.

Допускается ли замена имущества, составляющего ипотечное покрытие?

- а) допускается
- б) допускается замена имущества, составляющего ипотечное покрытие только ипотечных облигаций
- в) допускается замена имущества, составляющего ипотечное покрытие только ипотечных сертификатов участия
- г) не допускается

Тест 11.

Имущество, на которое установлена ипотека:

- а) переходит в пользование к залогодержателю
- б) переходит на хранение к залогодержателю
- в) остается во владении и пользовании у залогодателя

Тест 12.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не могут быть предметом ипотеки следующие объекты недвижимого имущества:

- а) земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности
- б) части земельных участков, площадь которых меньше средней районной нормы
- в) объекты незавершенного строительства
- г) часть имущества, выделение которой не возможно в натуре или по законодательству
- д) имущество, изъятое из оборота

Тест 13.

Ипотека имущества возможна только при заключении договора.

- а) верно
- б) не верно

Тест 14.

Ипотека – это обременение имущественных прав собственника.

- а) верно
- б) не верно

Тест 15.

Закладная – это ценная бумага.

- а) верно
- б) не верно

Тест 16.

Возможно ли отчуждение имущества, заложенного по договору об ипотеке?

- а) возможно
- б) не возможно
- в) возможно, но только с согласия залогодержателя

Тест 17.

Допускается ли выдача закладной при последующей ипотеке?

- а) допускается
- б) не допускается

Тест 18.

Допускается ли передача прав по закладной залогодержателем другому лицу?

- а) допускается
- б) не допускается
- в) допускается, если это условие содержится в закладной

Тест 19.

Участниками договора ипотечного кредитования являются:

- а) залогодержатель и должник по обеспеченному ипотекой обязательству
- б) залогодержатель и залогодатель
- в) залогодержатель, залогодатель и должник по обеспеченному ипотекой обязательству

Тест 20.

Можно ли изменить условия закладной?

- а) возможно
- б) не возможно

Тесты для проверки остаточных знаний обучающихся

Тест 1. Ипотечный кредит выдан на сумму 35000 ден. ед. на 7 лет под 12% годовых с погашением равными платежами раз в две недели. Рассчитайте сколько составят процентные платежи по кредиту за первый и второй периоды погашения?

Тест 2. Оценочная стоимость заложенного имущества составляет 50000 ден. ед., сумма кредита – 35000 ден. ед. (с ежемесячным погашением равными платежами в размере 550 ден. ед.). Совокупный месячный доход залогодателя равен 1500 ден. ед., Определить соотношение К/З и П/Д и сделать вывод о возможности выдачи заявителю ипотечного кредита, если учесть, что максимально возможные соотношения К/З и П/Д, установленные банком, равны соответственно 70% и 40%?

Тест 3. Ипотечный кредит взят на сумму 25000 ден. ед. под 13% годовых, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев равными платежами (ежемесячный платеж составит 600 ден. ед.).

Амортизация стандартного (аннуитетного) ипотечного кредита, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					

4					
5					

Тест 4. Ипотечный кредит взят на сумму 30000 ден. ед. под 14% годовых, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев с фиксированными выплатами основной суммы долга (ежемесячный платеж в счет долга составит 400 ден. ед.).

Амортизация ипотечного кредита с фиксированными выплатами основной суммы долга, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 5. Ипотечный кредит взят на сумму 35000 ден. ед. под 12% годовых на 10 лет, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев. По истечении 3 месяцев предусмотрена индексация непогашенной суммы долга на 1%. Погашение кредита предусмотрено платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга.

Амортизация ипотечного кредита с индексацией непогашенной суммы долга, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 6. Ипотечный кредит взят на сумму 35000 ден. ед. под 12% годовых на 10 лет, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев. По истечении 3 месяцев произошел рост процентной ставки по кредиту до 13,5%. Погашение кредита предусмотрено платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга.

Амортизация ипотечного кредита с переменной процентной ставкой, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 7. Ипотечный кредит выдан на сумму 35000 ден. ед. на 7 лет под 12% годовых с ежемесячным погашением равными платежами. Рассчитайте сколько составит платеж в счет долга по кредиту за первый и второй месяц погашения?

Тест 8. Ипотечный кредит выдан на сумму 35000 ден. ед. на 7 лет под 12% годовых с погашением равными платежами раз в две недели. Рассчитайте сколько составит платеж в счет долга по кредиту за первый и второй периоды погашения?

Тест 9. Определите текущую стоимость будущих затраченных средств на приобретение жилой недвижимости, если известно, что собственник взял ипотечный кредит на покупку данного недвижимого имущества на 10 лет под 12% годовых, выплаты по кредиту составляют 500 ден. ед. в месяц?

Тест 10. Определите текущую стоимость будущих затраченных средств на приобретение жилой недвижимости, если известно, что собственник взял ипотечный кредит на покупку данного недвижимого имущества на 8 лет под 14% годовых, выплаты по кредиту составляют 300 ден. ед. в две недели?

Тест 11. Господин Петров В.В. собирается взять кредит в банке на покупку квартиры. Ежемесячный доход Петрова составляет 60000 ден. ед. Банком допускается использование 40% дохода для

погашения кредита. На какой размер кредита может рассчитывать господин Петров В.В.?

Тест 12. Господин Петров В.В. собирается взять кредит в банке на покупку квартиры. Стоимость квартиры сегодня составляет 8000 тыс. ден. ед., при этом согласно рыночным данным жилье ежегодно дорожает в среднем на 1,5%. Для этого он открыл счет в банке с целью накопления первоначального взноса (30% от стоимости недвижимости) под 9% годовых. Сколько нужно положить на счет господину Петрову В.В., чтобы через 5 лет накопить первоначальный взнос и получить ипотечный кредит?

Тест 13. Господин Петров В.В. собирается взять кредит в банке на покупку квартиры. Стоимость квартиры сегодня составляет 7000 тыс. ден. ед., при этом согласно рыночным данным жилье ежегодно дорожает в среднем на 1,5%. Для этого он открыл счет в банке с целью накопления первоначального взноса (30% от стоимости недвижимости) под 7% годовых. Сколько нужно ежемесячно вносить на счет господину Петрову В.В., чтобы через 5 лет накопить первоначальный взнос и получить ипотечный кредит?

Тест 14. Господин Петров В.В. собирается взять кредит в банке на покупку квартиры. Для этих целей он положил на счет 450000 ден. ед., при этом он может вносить на накопительный счет ежемесячно 20000 ден. ед. Какими средствами будет обладать Петров В.В. через 4 года, если целевые накопительные счета открываются банком под 10% годовых?

Тест 15. Ипотечный кредит взят на сумму 40000 ден. ед. под 15% годовых, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев равными платежами (ежемесячный платеж составит 900 ден. ед.).

Амортизация стандартного (аннуитетного) ипотечного кредита, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 16. Ипотечный кредит взят на сумму 40000 ден. ед. под 15% годовых, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев с фиксированными выплатами основной суммы долга (ежемесячный платеж в счет долга составит 477 ден. ед.).

Амортизация ипотечного кредита с фиксированными выплатами основной суммы долга, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 17. Ипотечный кредит взят на сумму 40000 ден. ед. под 15% годовых на 8 лет, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев. По истечении 4 месяцев предусмотрена индексация непогашенной суммы долга на 1,2%. Погашение кредита предусмотрено платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга.

Амортизация ипотечного кредита с индексацией непогашенной суммы долга, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 18. Ипотечный кредит взят на сумму 40000 ден. ед. под 15% годовых на 8 лет, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых месяцев. По истечении 3 месяцев произошло снижение процентной ставки по кредиту до 14%. Погашение кредита предусмотрено платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга.

Амортизация ипотечного кредита с переменной процентной ставкой, ден. ед.

Месяц	Ежемесячные платежи	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец месяца	Сумма платежей на конец месяца
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 19. Ипотечный кредит взят на сумму 50000 ден. ед. под 13% годовых, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых периодов равными платежами (платеж раз в две недели составит 500 ден. ед.).

Амортизация стандартного (аннуитетного) ипотечного кредита, ден. ед.

Период	Платеж за период	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец периода	Сумма платежей на конец периода
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 20. Ипотечный кредит взят на сумму 50000 ден. ед. под 15% годовых с выплатами раз в две недели, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых периодов с фиксированными выплатами основной суммы долга (платеж за период в счет долга составит 261 ден. ед.).

Амортизация ипотечного кредита с фиксированными выплатами основной суммы долга, ден. ед.

Период	Платеж за период	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец периода	Сумма платежей на конец периода
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 21. Ипотечный кредит взят на сумму 50000 ден. ед. под 15% годовых на 8 лет с погашением раз в две недели, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых периодов. По истечении 2 месяцев предусмотрена индексация непогашенной суммы долга на 1,0%. Погашение кредита предусмотрено платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга.

Амортизация ипотечного кредита с индексацией непогашенной суммы долга, ден. ед.

Период	Платеж за период	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец периода	Сумма платежей на конец периода
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 22. Ипотечный кредит взят на сумму 50000 ден. ед. под 15% годовых на 8 лет с погашением раз в две недели, сделайте расчет погашения кредита в течение 5 первых периодов. По истечении 2 месяцев произошло снижение процентной ставки по кредиту до 14,5%. Погашение кредита предусмотрено платежами с фиксированными выплатами основной суммы долга.

Амортизация ипотечного кредита с переменной процентной ставкой, ден. ед.

Период	Платеж за период	Процентный платеж	Платеж в счет долга	Баланс долга на конец периода	Сумма платежей на конец периода
1					
2					
3					
4					
5					

Тест 23. Ипотечный кредит выдан на сумму 10000 ден. ед. на 10 лет под 11% годовых с ежемесячным погашением равными платежами. Рассчитайте сколько составят за первый месяц погашения процентный платеж и платеж в счет долга?

Тест 24. Ипотечный кредит выдан на сумму 10000 ден. ед. на 10 лет под 11% годовых с фиксированными выплатами суммы долга (ежемесячно) сколько составят за первый месяц погашения процентный платеж и платеж в счет долга?

Тест 25. Ипотечный кредит выдан на сумму 10000 ден. ед. на 10 лет под 11% годовых с ежемесячным погашением равными платежами. Рассчитайте сколько составит процентный платеж по кредиту за первый и второй месяц погашения?

Тест 26. Годовая процентная ставка составляет 13%, определите годовую эффективную ставку, если начисление производится раз в месяц?

Тест 27. Определите стоимость квартиры с закладной за 3 года до окончания срока ипотечного кредита. Рыночная стоимость квартиры без обременения составляет 1500 тыс. ден. ед. Сумма ипотечного кредита составляет 1000 тыс. ден. ед., срок – 13 лет, ставка процента – 14 с ежемесячными равными платежами по обслуживанию долга?

Тест 28. Ипотечный кредит взят под 13% годовых на 7 лет в размере 40000 ден. ед. Определите размер выплат по ипотечному кредиту, которые осуществляются раз в две недели?

Тест 29. Оценочная стоимость заложенного имущества составляет 90000 ден. ед., сумма кредита – 65000 ден. ед. (с погашением равными платежами раз в две недели в сумме 500 ден. ед.). Совокупный месячный доход залогодателя равен 3000 ден. ед.,

Определить соотношение К/З и П/Д и сделать вывод о возможности выдачи заявителю ипотечного кредита, если учесть, что максимально возможные соотношения К/З и П/Д, установленные банком, равны соответственно 75% и 40%?

Тест 30. Соотношения К/З и П/Д, установленные банком, равны соответственно 80% и 40%. Определите максимальную сумму кредита и максимальный ежемесячный платеж, если известно, что стоимость заложенного имущества составляет 65000 ден. ед., а совокупный доход плательщика составляет 1700 ден. ед. в месяц?

Тест 31. Соотношения К/З и П/Д, установленные банком, равны соответственно 70% и 40%. Определите максимальную сумму кредита и максимальный платеж (осуществляемый раз в две недели), если известно, что стоимость заложенного имущества составляет 90000 ден. ед., а совокупный доход плательщика составляет 2500 ден. ед. в месяц?

Тест 32. Господин Петров И.И. собирается через 3 года приобрести квартиру, для этих целей он открыл счет в банке на сумму 80000 ден. ед. под 10% годовых. Какими денежными средствами будет обладать господин Петров по истечении 5 лет?

Тест 33. Ипотечный кредит выдан в размере 210000 ден. ед. на 15 лет под 14% годовых. Какую сумму необходимо вносить раз в две недели с целью погашения кредита равными платежами?