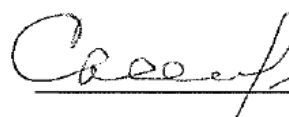


МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «ВГУ»)

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
финансов и кредита

  
Сысоева Е. Ф.

24.05.2022г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.08 Ипотечное кредитование рынка недвижимости**

1. Шифр и наименование направления подготовки/специальности: 38.04.08 «Финансы и кредит»
2. Профиль подготовки/специализация: «Банковское сопровождение контрактов»
3. Квалификация (степень) выпускника: магистр
4. Форма обучения: очная
5. Кафедра, отвечающая за реализацию дисциплины: финансов и кредита
6. Составитель программы: Олейников А.Б., начальник Кредитного управления филиала Банка ГПБ (АО) «Центрально-Черноземный»
7. Рекомендована: НМС экономического факультета, протокол №4 от 21.04.2022
8. Учебный год: 2023-2024 Семестр: 4

### 9. Цели и задачи учебной дисциплины:

Цель изучения дисциплины - выявить ресурсы, особенности, факторы и показатели ипотечного кредитования рынка недвижимости.

Задачи:

- раскрыть содержание, цель и задачи ипотеки, ее преимущества и недостатки;
- охарактеризовать направления государственного регулирования ипотечного рынка в РФ, формы государственной поддержки, требования к участникам;
- идентифицировать требования банков к ресурсам и длительности операций инвестиционного проекта;
- выявить принципы и особенности планирования этапов реализации инвестиционного проекта жилищного строительства.

### 10. Место учебной дисциплины в структуре ООП: блок Б1, вариативная часть.

Требования к входным знаниям, умениям и компетенциям, дисциплины, для которых данная дисциплина является предшествующей:

обучающийся должен знать:

- организационные основы процесса строительства объектов и структуру формирования цен на материалы, услуги и работы при реализации проектов строительства (рынок строительных услуг, рынок строительства – участники и их функционал, этапы строительства объектов);

- фундаментальные понятия, связанные с рынком недвижимости;
- правовые основы функционирования рынка недвижимости;

обучающийся должен уметь:

- использовать информационные ресурсы и технологии для решения различных исследовательских задач;
- систематизировать, обобщать и критически оценивать финансово-экономическую информацию;
- анализировать показатели, характеризующие рынок строительных услуг и рынок недвижимости;

обучающийся должен владеть:

- способностью осуществлять сбор, обработку, анализ и систематизацию информации по теме исследования, выбор методов и средств решения задач исследования;
- навыками самостоятельной, творческой работы, анализа и использования различных источников информации для проведения финансово-экономических расчетов.

**Дисциплины, для которых данная дисциплина является предшествующей:** «Мониторинг рынка недвижимости», «Кредитная политика коммерческого банка».

### 11. Планируемые результаты обучения по дисциплине (знания, умения, навыки), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями) и индикаторами их достижения:

Код	Название компетенции	Код(ы)	Индикатор (ы)	Планируемые результаты обучения
ПК-3	Способен управлять эффективностью и рисками инвестиционного проекта	ПК-3.2	Оценивает ресурсы и длительность операций инвестиционного проекта.	Знать: - законодательные акты и нормативно-справочную документацию, регулирующие ипотечное кредитование рынка недвижимости; уметь:

		ПК-3.3	Осуществляет планирование этапов реализации инвестиционного проекта.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- работать с экономической информацией в области оценки эффективности инвестиционных проектов на рынке недвижимости;</li> <li>владеть: <ul style="list-style-type: none"> <li>- методами оценки ресурсов и длительности операций инвестиционного проекта на рынке недвижимости.</li> </ul> </li> <li>Знать: <ul style="list-style-type: none"> <li>- содержание этапов реализации инвестиционного проекта;</li> </ul> </li> <li>уметь: <ul style="list-style-type: none"> <li>- составлять план принятия банком решений о предоставлении кредитных средств застройщику;</li> </ul> </li> <li>владеть: <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками применения технико-экономических показателей проекта строительства при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным проектам, реализуемым кредитной организацией.</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--------	--	--

**12. Объем дисциплины в зачетных единицах/час. - 2/72**

**Форма промежуточной аттестации: зачет с оценкой.**

### 13. Виды учебной работы

Вид учебной работы	Трудоемкость (часы)			
	Всего	По семестрам		
		семестр		...
Аудиторные занятия				
в том числе: лекции				
Практические				
Лабораторные				
Самостоятельная работа				
Форма промежуточной аттестации: зачет с оценкой				
Итого:				

### 13.1 Содержание дисциплины:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела дисциплины	Реализация раздела дисциплины с помощью онлайн-курса, ЭУМК
<b>1. Лекции</b>			
1.1	Содержание, цель и задачи ипотеки, исторические этапы ее становления	Содержание, цель и задачи ипотеки, ее преимущества и недостатки. Исторические этапы становления ипотечного кредитования в	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL :

		качестве самостоятельного направления в российской и мировой практике. Особенности первичного и вторичного рынка недвижимости.	<a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
1.2	Регулирование ипотечного рынка в РФ	Регулирование ипотечного рынка в РФ, формы государственной поддержки, требования к участникам. Сущность и назначение счетов эскроу, их участие в схеме приобретения жилой недвижимости	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL : <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
1.3	Предварительный этап заключения сделки по ипотечному кредитованию в коммерческом банке	Требования банков к потенциальным заемщикам и факторы на них влияющие. Отлагательные и дополнительные условия предоставления ипотеки. Мониторинг выполнения заемщиком условий кредитно-обеспечительной документации со стороны банка, внесение изменений в условия сделки	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL : <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
1.4	Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке	Принципы финансирования банком застройщиков по проектам жилищного строительства и требования к ним. Процесс принятия банком решений о предоставлении кредитных средств застройщику, отлагательные и дополнительные условия	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL : <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
1.5	Работа с проблемной задолженностью по ипотечным кредитам в коммерческом банке	Критерии признания задолженности по ипотечному кредиту проблемной. Работа банка, направленная на ее урегулирование	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL : <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
<b>2. Практические занятия</b>			
2.1	Содержание, цель и задачи ипотеки, исторические этапы ее становления	1. Содержание, цель и задачи ипотеки, ее преимущества и недостатки. 2. Исторические этапы становления ипотечного кредитования в качестве самостоятельного направления в российской и мировой практике. 3. Особенности первичного и вторичного рынка недвижимости.	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL: <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
2.2	Регулирование ипотечного рынка в РФ	1. Регулирование ипотечного рынка в РФ, формы государственной поддержки, требования к участникам. 2. Сущность и назначение счетов эскроу, их участие в схеме приобретения жилой недвижимости	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL: <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
2.3	Предварительный этап заключения сделки по ипотечному кредитованию в коммерческом банке	1. Требования банков к потенциальным заемщикам и факторы на них влияющие. 2. Отлагательные и дополнительные условия предоставления ипотеки. 3. Мониторинг выполнения заемщиком условий кредитно-обеспечительной документации со стороны банка, внесение изменений в условия сделки	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL: <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>

2.4	Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке	1. Принципы финансирования банком застройщиков по проектам жилищного строительства и требования к ним. 2. Процесс принятия банком решений о предоставлении кредитных средств застройщику, отлагательные и дополнительные условия	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL: <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>
2.5	Работа с проблемной задолженностью по ипотечным кредитам в коммерческом банке	1. Критерии признания задолженности по ипотечному кредиту проблемной. 2. Работа банка, направленная на ее урегулирование	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL: <a href="https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900</a>

### 13.2 Темы (разделы) дисциплины и виды занятий:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Виды занятий (часов)				
		Лекции	Практические	Лабораторные	Самостоятельная работа	Всего
1.	Содержание, цель и задачи ипотеки, исторические этапы ее становления	2	2	-	8	12
2.	Регулирование ипотечного рынка в РФ	2	2	-	10	14
3.	Предварительный этап заключения сделки по ипотечному кредитованию в коммерческом банке	2	4	-	10	16
4.	Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке	4	2	-	10	16
5.	Работа с проблемной задолженностью по ипотечным кредитам в коммерческом банке	2	2	-	10	14
Итого:		12	12	-	48	72

### 14. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Для достижения цели и задач преподавания дисциплины используются такие виды учебной работы, как лекции, практические занятия, тестирование, контрольные работы.

Дисциплина реализуется с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий.

#### Методические указания для обучающихся при работе на лекциях

Лекционные занятия реализуются в соответствии с рабочим учебным планом при последовательном изучении тем дисциплины.

В ходе подготовки к лекционным занятиям обучающимся рекомендуется изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем и предусмотренной настоящей рабочей программой, а также обращаться к публикациям в периодических научных изданиях.

#### Методические указания для обучающихся при работе на практическом занятии

Практические занятия реализуются в соответствии с рабочим учебным планом при последовательном изучении тем дисциплины.

В ходе подготовки к практическим занятиям обучающимся рекомендуется изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем и предусмотренной настоящей рабочей программой, а также обращаться к публикациям в периодических научных изданиях.

Следует подготовить тезисы для выступлений по всем учебным вопросам, выносимым на занятие.

В связи с тем, что активность обучающегося на практических занятиях является предметом контроля его продвижения в освоении курса, то подготовка к таким занятиям требует ответственного отношения.

Текущий контроль знаний студентов осуществляется посредством их тестирования, проводимого не менее четырех раз за период обучения.

## 15. Перечень основной и дополнительной литературы, ресурсов интернет, необходимых для освоения дисциплины

а) основная литература:

№ п/п	Источник
1.	Банковское дело : учебник / М.Ю. Склярова, И.Ю. Скляров, Н.В. Собченко, Е.Н. Лапина, Л.А. Латышева, В.В. Ланг, С.В. Кристафорова / под общ. ред. Ю.М. Скляровой. – Ставрополь : Ставропольский государственный аграрный университет, 2017. – 400 с. – URL : <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=484973">http : // biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=484973</a>
	Лаврушин О.И. Банковское дело : учебник / О.И. Лаврушин. – 11-изд., стер. – М. : КноРус, 2014. – 800 с. – URL : <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=252683">http : // biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=252683</a>

б) дополнительная литература:

№ п/п	Источник
3.	Банковское дело : учебник / Н.Н. Наточеева, Ю.А. Ровенский, Е.А. Звонова, Ю.Ю. Русанов, Ю.А. Кропин / под Н.Н. Наточеева. – М. : Дашков и К, 2016. – 272 с. – URL : <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=453872">http : // biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=453872</a>
4.	Банковское дело : практикум / ; авт.-сост. О.В. Кабанова. – Ставрополь : СКФУ, 2016. – 121 с. – URL : <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=458910">http : // biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=458910</a>
5.	Кабанова О.В. Банковское дело : учебное пособие / О.В. Кабанова. – Ставрополь : СКФУ, 2016. – 177 с. – URL : <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=459062">http : // biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=459062</a>
6.	О банках и банковской деятельности: федер. закон от 02 дек. 1990 г. №395-1 (в ред. федер. закона от 02 июля 2021 г. №353-ФЗ). – URL : <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a> .
7.	Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 30 апр. 2021 г. №120-ФЗ). – URL : <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/</a>
8.	Тавасиев А.М. Банковское дело / А.М. Тавасиев, В.А. Москвин, Н.Д. Эриашвили. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. Юнити-Дана, 2012. – 288 с. – URL : <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=116705">http : // biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=116705</a>

в) информационные электронно-образовательные ресурсы (официальные ресурсы интернет):

№ п/п	Источник
9.	Информационно-справочная система «КонсультантПлюс». - URL: <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>
10.	Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»». - URL: <a href="https://e.lanbook.com">https://e.lanbook.com</a>
11.	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online». - URL: <a href="http://biblioclub.ru">http://biblioclub.ru</a>
12.	Федеральная служба государственной статистики. - URL: <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
13.	Банк России. - URL: <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
14.	Экспертное агентство «ЭкспертРА». – URL: <a href="http://www.raexpert.ru">http:// www.raexpert.ru</a>
15.	ООО «КО-ИНВЕСТ» - официальный сайт <a href="https://www.coinvest.ru/">https://www.coinvest.ru/</a>

## 16. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы

№ п/п	Источник
1.	Козуб Л.А. Организация самостоятельной работы студентов: учеб.- метод. пособие/ Л.А. Козуб, Е.Ф. Сысоева. - Воронеж : Издательский дом ВГУ, 2020. – 76 с.

## 17. Образовательные технологии, используемые при реализации учебной дисциплины, включая дистанционные образовательные технологии (ДОТ, электронное обучение (ЭО), смешанное обучение):

При реализации дисциплины проводятся обзорные лекции, проблемные и дискуссионные практические занятия. Дисциплина реализуется с элементами электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в рамках электронного курса (ЭК) «Ипотечное кредитование рынка недвижимости» (URL: <https://edu.vsu.ru/course/view.php?id=14900>), размещенного на портале «Электронный университет ВГУ». ЭК включает учебные материалы для самостоятельной работы обучающихся, а также обеспечивает возможность проведения контактных часов/аудиторных занятий в режиме онлайн.

### **18. Материально-техническое обеспечение дисциплины:**

Учебные материалы, предоставляемые преподавателем; фонд научных статей, авторефератов диссертаций по проблемам финансов, денежного обращения и кредита, формируемый на кафедре, отвечающей за дисциплину; библиотечный фонд ЗНБ ФГБОУ ВО «ВГУ»; учебная аудитория: специализированная мебель, ноутбук, проектор, экран для проектора настенный, WHDMI-приемник.

### **19. Оценочные средства для проведения текущей и промежуточной аттестаций**

Порядок оценки освоения обучающимися учебного материала определяется содержанием следующих разделов дисциплины:

№ п/п	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Компетенция(и)	Индикатор(ы) достижения компетенции	Оценочные средства
1.	Содержание, цель и задачи ипотеки, исторические этапы ее становления	ПК-3	ПК-3.2	Тесты
2.	Регулирование ипотечного рынка в РФ	ПК-3	ПК-3.2	Тесты
3.	Предварительный этап заключения сделки по ипотечному кредитованию в коммерческом банке	ПК-3	ПК-3.3, ПК-3.3	Тесты, контрольная работа
4.	Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке	ПК-3	ПК-3.3, ПК-3.3	Тесты, контрольная работа
5.	Работа с проблемной задолженностью по ипотечным кредитам в коммерческом банке	ПК-3	ПК-3.3, ПК-3.3	Тесты, контрольная работа
Промежуточная аттестация – зачет с оценкой		Перечень вопросов		

### **20. Типовые оценочные средства и методические материалы, определяющие процедуры оценивания**

#### **20.1. Текущий контроль успеваемости**

Контроль успеваемости по дисциплине осуществляется с помощью следующих оценочных средств:

#### **Тестовые задания**

**1. Для оценки недвижимости, приобретаемой с участием ипотечного кредита, коэффициент капитализации рассчитывается методами:**

1) кумулятивного построения и рыночной экстракции; 2) рыночной экстракции и инвестиционной группы; 3) разделения составляющих и рыночной экстракции; 4) инвестиционной группы и методом коэффициента покрытия долга.

**2. Ипотечный кредит – это:**

1) долгосрочный кредит, получаемый под залог недвижимости на любые цели; 2) долгосрочный кредит, получаемый под залог на любые цели; 3) долгосрочный кредит, получаемый под залог на покупку недвижимости; 4) долгосрочный кредит, получаемый на покупку недвижимости под залог приобретаемого объекта.

**3. Ипотечно-инвестиционный анализ – это:**

1) анализ кредитоспособности заемщика; 2) анализ инвестиционных качеств объекта кредитования; 3) выбор вида ипотечного кредита; 4) доходный подход к стоимостной оценке недвижимости; 5) выбор условий кредитования.

**4. При оценке недвижимости, приобретаемой с участием ипотечного кредита, коэффициент капитализации применяется:**

1) к потенциальному валовому доходу; 2) к действительному валовому доходу; 3) к чистому операционному доходу; 4) к денежным поступлениям на собственный капитал.

**5. Ипотечная постоянная – это:**

1) процент ежегодных выплат на единицу полученного кредита; 2) процент ежемесячных выплат на единицу полученного кредита; 3) процентная ставка по ипотечному кредиту; 4) процентное соотношение ипотечного кредита и собственного капитала; 5) процентное соотношение ипотечного кредита и стоимости недвижимости.

**6. Условия финансирования, учитываемые при оценке рыночной стоимости недвижимости, не включают показатель:**

1) процентную ставку по ипотечному кредиту; 2) порядок погашения; 3) срок кредитования; 4) сумму полученного кредита.

**7. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа предполагает дисконтирование денежных поступлений на собственный капитал и выручку от перепродажи недвижимости в конце прогнозного периода на основе:**

1) ежегодного начисления процента; 2) ежемесячного начисления процента; 3) в соответствии с порядком погашения ипотечного кредита.

**8. Если инвестор привлекает самоамортизирующийся ипотечный кредит, расчет коэффициента капитализации методом инвестиционной группы не предполагает использование показателя:**

1) удельный вес собственного капитала; 2) удельный вес ипотечного кредита; 3) ставка дохода на собственный капитал; 4) процентная ставка по ипотечному кредиту; 5) ипотечная постоянная.

**9. Если ипотечный кредит предусматривает погашение долга в момент перепродажи недвижимости, расчет коэффициента капитализации методом инвестиционной группы не предполагает использование показателя:**

1) удельный вес собственного капитала; 2) удельный вес ипотечного кредита; 3) ставка дохода на собственный капитал; 4) процентная ставка по ипотечному кредиту; 5) ипотечная постоянная.

**10. Утверждение, что положительный финансовый левэридж достигается, если ставка дохода инвестора на вложенный в недвижимость собственный капитал, выше ставки дохода от недвижимости в целом:**

1) верно; 2) неверно.

Описание технологии проведения.

Тестовые задания выполняются письменно за отведенное время. Обучающимся запрещено пользоваться литературой или иными источниками информации во время выполнения заданий.



**Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 10-9 тестов;
- оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 8-7 тестов;
- оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 6-5 тестов;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он правильно ответил на 4-0 тестов.

**Перечень заданий для контрольных работ**

**Практическое задание 1.** Рассчитать минимальную величину чистого операционного дохода, который должна приносить недвижимость для соблюдения следующих условий. Требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал – 15%, коэффициент ипотечной задолженности – 75%, самоамортизирующийся ипотечный кредит предоставлен в сумме 850 тыс. д.е. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением.

**Практическое задание 2.** Проанализировать инвестиционные качества недвижимости, приобретаемой с участием самоамортизирующегося ипотечного кредита. Инвестор рассчитывает получить 18% на вложенный собственный капитал, коэффициент ипотечной задолженности – 70%, самоамортизирующийся ипотечный кредит предоставлен в сумме 1 250 000 д.е. на 15 лет под 14 % с ежемесячным погашением. Площадь недвижимости, предназначенная для сдачи в аренду – 500 кв. м, годовая ставка арендной платы – 500 д.е. за 1кв.м., коэффициент потерь – 18%, операционные расходы – 40% действительного валового дохода.

**Практическое задание 3.** Оценить объект недвижимости на основе следующей информации. Коэффициент ипотечной задолженности – 60%, вложенный собственный капитал – 480 000 д.е.

**Практическое задание 4.** Оценить недвижимость методом капитализации дохода на основе следующей информации. Чистый операционный доход – 1 200 д.е., требуемая инвестором ставка доходности на вложенный капитал – 10%, для приобретения недвижимости можно получить кредит на 25 лет под 13% годовых. Коэффициент ипотечной задолженности – 89%. Кредит погашается: а) ежемесячными платежами; б) ежегодными; в) в момент перепродажи.

**Практическое задание 5.** Коэффициент ипотечной задолженности – 75 %, вложенный собственный капитал – 950000 д.е. Ипотечный кредит предоставлен на 20 лет под 14 % с ежемесячным погашением. Рассчитайте ежемесячный платеж банку и годовые расходы по обслуживанию долга.

**Критерии оценки:**

- оценка «отлично» выставляется обучающемуся, если он полностью и без ошибок выполнил задание;
- оценка «хорошо» выставляется обучающемуся, если он полностью выполнил задание, однако имеют место арифметические (расчетные) ошибки;
- оценка «удовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он выполнил задание, однако в нём имеют место ошибки методического характера и арифметического характера;
- оценка «неудовлетворительно» выставляется обучающемуся, если он не выполнил задание.

## 20.2. Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация по дисциплине осуществляется с помощью следующих оценочных средств:

– перечень вопросов к зачету.

Описание технологии проведения.

Обучающимся предоставляется возможность письменно ответить на два вопроса из общего перечня с последующим их обсуждением.

### Перечень вопросов к зачету

1. Участники рынка строительства – основные, регулирующие и сервисные функции.
2. Субъекты инвестиционной деятельности в строительстве. Девелопмент в строительстве – функции и этапы реализации девелоперского проекта.
3. Производство работ и материалов в строительстве – структура участников, взаимосвязь, государственное регулирование.
4. Рынок земельных участков под строительство – формирование цены, особенности градостроительного регулирования, инженерное обеспечение.
5. Факторы, влияющие на ценообразование в строительстве.
6. Сущность процесса строительства и реконструкции строительного объекта – общее и особенное.
7. Нормативная база в строительстве. Источники информации о ценах и цифровизация расчета сметной стоимости.
8. Методы ценообразования (расчета цены) в строительстве.
9. Основные подходы к исследованию рынка строительных материалов.
10. Классификация по видам сметных нормативов. Элементные и укрупненные сметные нормативы. Область их применения.
11. Этапы проектирования объекта – определение сметной стоимости строительства.
12. Структура сметной документации (состав и основные формы расчета сметной стоимости работ и материалов).
13. Организация строительства – согласования и надзор, контроль выполнения работ на различных этапах строительства.
14. Порядок оформления выполненных работ и отражение затрат, связанных с ними.
15. Виды прав на недвижимость. Понятие обременений прав. Их влияние на процесс проектирования и строительства объекта.
16. Особенности определения стоимости объекта на различных этапах строительства.
17. Налогообложение недвижимости на различных этапах строительства и эксплуатации объекта.
18. Кадастровая стоимость недвижимости как база для налогообложения земли и ОКС..
19. Порядок формирования и учета затрат на капитальный ремонт, реконструкцию.
20. Сущность налогообложения в России. Основы налогообложения недвижимости.
21. Налоги: определение налоговой базы налога на имущество организаций.
22. Сущность земельного налога.
23. Сущность налога на добавленную стоимость.
24. Структура проектно-сметной документации. Типы строительных конструкций и их учет при проектировании объекта.

25. Применение справочных данных укрупненных показателей в строительстве – примеры и область использования.
26. Контроль за деятельностью проектных, изыскательских и строительных организаций – затраты организаций на надзор и экспертизу.

Для оценивания результатов обучения на зачете используется 4-балльная шкала: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Соотношение показателей, критериев и шкалы оценивания результатов обучения.

Критерии оценивания компетенций	Уровень сформированности компетенций	Шкала оценок
Обучающийся в полной мере владеет понятийным аппаратом в области ипотечного кредитования рынка недвижимости, способен иллюстрировать ответ примерами, фактами, данными научных исследований, умеет связывать теорию с практикой.	Повышенный уровень	Отлично
Ответ на контрольно-измерительный материал не соответствует одному из перечисленных показателей, но обучающийся дает правильные ответы на дополнительные вопросы. Недостаточно продемонстрировано умение связать теорию с практикой.	Базовый уровень	Хорошо
Ответ на контрольно-измерительный материал не соответствует двум из перечисленных показателей, обучающийся дает неполные ответы на дополнительные вопросы. Демонстрирует частичные знания.	Пороговый уровень	Удовлетворительно
Ответ на контрольно-измерительный материал не соответствует перечисленным показателям. Обучающийся демонстрирует отрывочные, фрагментарные знания, допускает грубые ошибки.	–	Неудовлетворительно

Оценка знаний, умений и навыков, характеризующая этапы формирования компетенций в рамках изучения дисциплины осуществляется в ходе текущей и промежуточной аттестаций.

Текущая аттестация проводится в соответствии с Положением о текущей аттестации обучающихся по программам высшего образования Воронежского государственного университета. Текущая аттестация проводится в форме тестирования. Критерии оценивания приведены выше.

Промежуточная аттестация проводится в соответствии с Положением о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования.

При оценивании используются качественные шкалы оценок. Критерии оценивания приведены выше.

Промежуточная аттестация по дисциплинам (модулям) с применением электронного обучения, дистанционных образовательных технологий (ЭО, ДОТ) проводится в рамках электронного курса, размещенного в ЭИОС (образовательный портал «Электронный университет ВГУ» (LMS Moodle, <https://edu.vsu.ru/>)).

Промежуточная аттестация обучающихся осуществляется в форме зачета.

Обучающиеся, проходящие промежуточную аттестацию с применением ДОТ, должны располагать техническими средствами и программным обеспечением, позволяющим обеспечить процедуры аттестации. Обучающийся самостоятельно обеспечивает выполнение необходимых технических требований для проведения

промежуточной аттестации с применением дистанционных образовательных технологий.

Идентификация личности обучающегося при прохождении промежуточной аттестации обеспечивается посредством использования каждым обучающимся индивидуального логина и пароля при входе в личный кабинет, размещенный в ЭИОС образовательной организации.