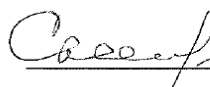


МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ВОРОНЕЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО «ВГУ»)

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
финансов и кредита

 Сусоева Е.Ф.

25.04.2024 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.20 Основы ипотечного кредитование**

1. Шифр и наименование направления подготовки/специальности: 38.03.01  
«Экономика»
2. Профиль подготовки/специализация: «Финансы и кредит»
3. Квалификация (степень) выпускника: бакалавр
4. Форма обучения: очная
5. Кафедра, отвечающая за реализацию дисциплины: финансов и кредита
6. Составитель программы: Стародубцева И.А., руководитель подразделения  
«Сопровождение ипотечного бизнеса» Единого сервисного центра АО «Банк  
ДОМ.РФ»
7. Рекомендована: НМС экономического факультета, протокол №3 от 21.03.2024
8. Учебный год: 2024-2025 Семестр: 6

### 9. Цели и задачи учебной дисциплины:

Цель изучения дисциплины - выявить теоретические и практические аспекты сделок ипотечного кредитования.

Задачи:

- раскрыть содержание, цель и задачи ипотеки, ее преимущества и недостатки;
- изучить организацию сделок и заключение договоров ипотечного кредитования;
- оценить платежеспособность и кредитоспособность заемщиков по договорам ипотечного кредитования;
- выявить особенности контроля за исполнением условий кредитных договоров ипотечного кредитования.

### 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 кредитного процесса;
- 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 ипотечный рынок;
- 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:** «Основы проектного финансирования», «Практикум «Учебный банк»», «Финансовый менеджмент».

### 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-4	Способен обеспечивать проведение сделок кредитования	ПК-4.1	Осуществляет организацию сделок и заключение договоров кредитования корпоративных заемщиков;	Знать: - законодательные акты и нормативно-справочную документацию, регулирующие кредитование корпоративных заемщиков уметь: - работать с экономической информацией в области кредитования корпоративных клиентов; владеть:

		ПК-4.2	Оценивает платежеспособность и кредитоспособность заемщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками организации сделок и заключения договоров кредитования корпоративных заемщиков</li> </ul> Знать: <ul style="list-style-type: none"> <li>- содержание платежеспособности и кредитоспособности заемщика;</li> </ul> уметь: <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценить платежеспособность и кредитоспособность заемщика;</li> </ul> владеть: <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками использования показателей кредитоспособности и платежеспособности заемщика для проведения сделок кредитования на рынке недвижимости.</li> </ul>
		ПК-4.3	Осуществляет контроль за исполнением условий кредитного договора с клиентом.	Знать: <ul style="list-style-type: none"> <li>- содержание условий кредитного договора с клиентом;</li> </ul> уметь: <ul style="list-style-type: none"> <li>- оценить выполнение условий кредитного договора с клиентом;</li> </ul> владеть: <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками контроля за исполнением условий кредитного договора с клиентом.</li> </ul>

## 12. Объем дисциплины в зачетных единицах/час. - 3/108

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 качестве самостоятельного направ-	ЭУМК «Ипотечное кредитование рынка недвижимости».- URL : <a href="https://edu.vsu.ru/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/view.php?id=14900</a>

		ления в российской и мировой практике. Особенности первичного и вторичного рынка недвижимости.	
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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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/courses/view.php?id=14900">https://edu.vsu.ru/courses/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	4	4	-	14	22
2.	Регулирование ипотечного рынка в РФ	6	6	-	10	22
3.	Предварительный этап заключения сделки по ипотечному кредитованию в коммерческом банке	4	4	-	10	18
4.	Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке	6	6	-	14	26
5.	Работа с проблемной задолженностью по ипотечным кредитам в коммерческом банке	4	4	-	12	20
Итого:		24	24	-	60	108

### 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>

б) дополнительная литература:

№ п/п	Источник
1.	Банковское дело : учебник / Н.Н. Наточеева, Ю.А. Ровенский, Е.А. Звонова, Ю.Ю. Русанов, Ю.А. Кролин / 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>
2.	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>
3.	Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (в ред. от 11.03.2024 г. №48-ФЗ). – URL : <a href="https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142">https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142</a> .
4.	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>
5.	О банках и банковской деятельности: федер. закон от 02 дек. 1990 г. №395-1 (в ред. от 19.12.2023 г. N 602-ФЗ). – URL : <a href="https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842">https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5842</a> .
6.	Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. от 26 марта 2022 №71-ФЗ). – URL : <a href="http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/">http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/</a>
7.	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
1.	Информационно-справочная система «КонсультантПлюс». - URL: <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a>
2.	Электронно-библиотечная система «Издательство «Лань»». - URL: <a href="https://e.lanbook.com">https://e.lanbook.com</a>
3.	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека online». - URL: <a href="http://biblioclub.ru">http://biblioclub.ru</a>
4.	Федеральная служба государственной статистики. - URL: <a href="http://www.gks.ru">http://www.gks.ru</a>
5.	Банк России. - URL: <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a>
6.	Экспертное агентство «ЭкспертРА». – URL: <a href="http://www.raexpert.ru">http://www.raexpert.ru</a>
7.	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.

Добавлено примечание ([Office1]): Показываем свои курсы!!!

### **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-4	ПК-4.1	Тесты
2.	Регулирование ипотечного рынка в РФ	ПК-4	ПК-4.1, ПК-4.3	Тесты
3.	Предварительный этап заключения сделки по ипотечному кредитованию в коммерческом банке	ПК-4	ПК-4.2	Тесты, контрольная работа
4.	Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке	ПК-4	ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3	Тесты, контрольная работа
5.	Работа с проблемной задолженностью по ипотечным кредитам в коммерческом банке	ПК-4	ПК-4.3	Тесты, контрольная работа
Промежуточная аттестация – зачет с оценкой		Перечень вопросов к зачету с оценкой		

### **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:

##### **20.1.1. 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 ежемесечных 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 леверидж 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 1 кв.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 с оценкой.

Описание технологии проведения.

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

#### **Перечень вопросов к зачету с оценкой**

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.

## ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Направление/специальность 38.03.01 «Экономика»

Дисциплина Б1.В.20 Основы ипотечного кредитования

Профиль подготовки Финансы и кредит

Форма обучения очная

Учебный год 2024-2025

---

Ответственный исполнитель:

зав. кафедрой финансов и кредита, д.э.н., проф.

\_\_\_\_\_ Сысоева Е.Ф. 25.04.2024

Исполнитель:

Руководитель подразделения «Сопровождение ипотечного бизнеса» Единого сервисного центра АО «Банк ДОМ.РФ»

\_\_\_\_\_ Стародубцева И.А. 25.04.2024

СОГЛАСОВАНО

Куратор ООП

по направлению/ специальности \_\_\_\_\_ Сысоева Е.Ф. 25.04.2024

Зав.отделом обслуживания ЗНБ \_\_\_\_\_

Воищева Е.В. 25.04.2024

---

РЕКОМЕНДОВАНА НМС экономического факультета, протокол №3 от 21.03.2024

Г.