

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

ФИЛИАЛ В г. ХАСАВЮРТЕ

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине «Ипотечное кредитование»**

наименование дисциплины / модуля

Кафедра экономических дисциплин

(наименование кафедры, обеспечивающей преподавание дисциплины)

Образовательная программа

38.03.01 «Экономика»

(код и наименование направления/специальности)

Профиль подготовки

Финансы и кредит

наименование профиля подготовки

Уровень высшего образования

Бакалавриат

(бакалавриат, специалитет, магистратура)

Форма обучения

очная, заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Статус дисциплины: вариативная по выбору

(базовая, вариативная, вариативная по выбору)

Хасавюрт 2019г.

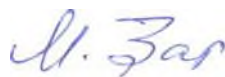
Фонд оценочных средств по дисциплине «Ипотечное кредитование» составлен в 2019 году в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01. Экономика (уровень бакалавриата) от 12 ноября 2015 г. № 1327

Разработчик (и):

Асхабалиев И.Ч. к.э.н., доцент кафедры экономических дисциплин филиала ДГУ в г. Хасавюрте.

Фонд оценочных средств по дисциплине «Ипотечное кредитование» одобрен: на заседании кафедры экономических дисциплин филиала ДГУ в г.Хасавюрте от «25» марта 2019 г. протокол № 7.

Заведующий кафедрой
к. э. н., доцент



М.-З. А. Магомедов

на заседании учебно-методической комиссии филиала от «28» марта 2019 г. протокол № 7.

Председатель


(подпись)

А.М.Шахбанов

**1. ПАСПОРТ
ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине
«Ипотечное кредитование»**

наименование дисциплины

1.1. Основные сведения о дисциплине

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы (108 академических часов).

Очная форма обучения

Вид работы	Трудоемкость, академических часов		
	5 семестр	6 семестр	всего
Общая трудоёмкость	108		144
Контактная работа:	32		32
Лекции (Л)	16		16
Практические занятия (ПЗ)	16		16
Контроль			
Текущий контроль: контрольная работа	-		-
Самостоятельная работа:	76		76
- контрольная работа	16		16
- написание реферата (Р);	16		16
- самостоятельное изучение разделов:	24		24
Раздел 1.	12		12
Раздел 2.	12		12
- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий);	14		14
- подготовка к практическим занятиям.			
Вид промежуточной аттестации: зачет			

Заочная форма обучения

Вид работы	Трудоемкость, академических часов		
	7 семестр	8 семестр	всего
Общая трудоёмкость	108		108
Контактная работа:	16		16
Лекции (Л)	6		6
Практические занятия (ПЗ)	6		6
Контроль	4		4
Текущий контроль: контрольная работа	-		-
Самостоятельная работа:	92		92
- контрольная работа	16		16
- написание реферата (Р);	26		26

Вид работы	Трудоемкость, академических часов		
	7 семестр	8 семестр	всего
- самостоятельное изучение разделов: Раздел 1.	20		20
Раздел 2.	12		12
	8		8
- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий; - подготовка к практическим занятиям.	30		30
Вид промежуточной аттестации: зачет			

1.2. Требования к результатам обучения по дисциплине, формы их контроля и виды оценочных средств

№ п/п	Контролируемые модули, разделы (темы) дисциплины	Индекс контролируемой компетенции (или её части)	Оценочные средства		Способ контроля
			наименование	№№ заданий	
	Модуль 1. Теоретические основы ипотечного кредитования		Реферат Контрольная работа	1-21 1-10	Письменно Письменно
1.	Тема 1. Введение в курс. Понятие ипотеки и история его возникновения.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии	1-4	Устно
2.	Тема 2. Правовые основы ипотечного кредитования.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии	5-10	Устно
3.	Тема 3. Экономические аспекты ипотечного кредитования.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии	11-14	Устно
4.	Тема 4. Роль ипотечного кредитования в экономике государства.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии	15-18	Устно
5.	Тема 5. Основные стандарты и этапы ипотечного кредитования.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии	19-25	Устно
	Модуль 2. Рефинансирование ипотечных кредитов		Реферат Контрольная работа	22-36 12-15	Письменно Письменно
6.	Тема 6. Методы рефинансирования	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии	26-29	Устно

	ипотечных кредитов.				
7.	Тема 7. Основные модели ипотечного кредитования.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии Решение задач	30-33 1-7	Устно Письменно
	Модуль 3. Развитие ипотечного кредитования в РФ.		Реферат Контрольная работа	36-49 16-22	Письменно Письменно
8.	Тема 8. Развитие ипотечного кредитования в РФ и его тенденции в Республике Дагестан.	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии Решение задач	34-38 8-9	Устно Письменно
9.	Тема 9. Риски при финансировании недвижимости и управление ими	ОПК – 2 ОПК – 4 ПК – 4	Вопросы дискуссии Решение задач	39-42 10	Устно Письменно

1.3. Показатели и критерии определения уровня сформированности компетенций

№ п/п	Индекс компетенции	Уровни сформированности компетенции			
		Недостаточный	Удовлетворительный (достаточный)	Базовый	Повышенный
1.	ОПК-2	Отсутствие признаков удовлетворительного уровня	Демонстрирует слабое знание основных методов оценки и анализа имеющейся информации. Демонстрирует слабое умение применять полученные знания в реальных практических ситуациях. Демонстрирует слабое владение инструментами оценки и анализа основных финансовых методов используемых в ипотечном кредитовании.	Демонстрирует хорошее знание основных методов оценки и анализа имеющейся информации. Демонстрирует хорошее умение применять полученные знания в реальных практических ситуациях. Демонстрирует хорошее владение инструментами оценки и анализа основных финансовых методов используемых в ипотечном кредитовании.	Демонстрирует отличное знание основных методов оценки и анализа имеющейся информации. Демонстрирует отличное умение применять полученные знания в реальных практических ситуациях. Демонстрирует отличное владение инструментами оценки и анализа основных финансовых методов используемых в ипотечном кредитовании.
2.	ОПК-4	Отсутствие признаков	Демонстрирует	Демонстрирует	Демонстрирует

		удовлетворительного уровня	<p>слабое знание процесса и способов принятия управленческих решений, формы ответственности за реализацию управленческих решений.</p> <p>Демонстрирует слабое умение находить организационно-управленческие решения в банковской деятельности и нести ответственность за реализацию управленческих решений;</p> <p>Демонстрирует слабое владение методами разработки, принятия решений и оценки организационно-управленческих решений.</p>	<p>хорошее знание процесса и способов принятия управленческих решений, формы ответственности за реализацию управленческих решений .</p> <p>Демонстрирует хорошее умение находить организационно-управленческие решения в банковской деятельности и нести ответственность за реализацию управленческих решений;</p> <p>Демонстрирует хорошее владение методами разработки, принятия решений и оценки организационно-управленческих решений.</p>	<p>отличное знание процесса и способов принятия управленческих решений, формы ответственности за реализацию управленческих решений .</p> <p>Демонстрирует отличное умение находить организационно-управленческие решения в банковской деятельности и нести ответственность за реализацию управленческих решений;</p> <p>Демонстрирует отличное владение методами разработки, принятия решений и оценки организационно-управленческих решений.</p>
3.	ПК-4	Отсутствие признаков удовлетворительного уровня	<p>Демонстрирует слабое знание способов построения на основе описания экономических процессов и явлений стандартных теоретических и эконометрических моделей, а также методы анализа и содержательной интерпретации полученных результатов.</p> <p>Демонстрирует слабое умение на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты.</p>	<p>Демонстрирует хорошее знание способов построения на основе описания экономических процессов и явлений стандартных теоретических и эконометрических моделей, а также методы анализа и содержательной интерпретации полученных результатов.</p> <p>Демонстрирует хорошее умение на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать</p>	<p>Демонстрирует отличное знание способов построения на основе описания экономических процессов и явлений стандартных теоретических и эконометрических моделей, а также методы анализа и содержательной интерпретации полученных результатов.</p> <p>Демонстрирует отличное умение на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно</p>

			<p>Демонстрирует слабое владение методами построения на основе описания экономических процессов и явлений стандартных теоретических и эконометрических моделей, а также методами анализа и содержательной интерпретации полученных результатов.</p>	<p>полученные результаты. Демонстрирует хорошее владение методами построения на основе описания экономических процессов и явлений стандартных теоретических и эконометрических моделей, а также методами анализа и содержательной интерпретации полученных результатов.</p>	<p>интерпретировать полученные результаты. Демонстрирует отличное владение методами построения на основе описания экономических процессов и явлений стандартных теоретических и эконометрических моделей, а также методами анализа и содержательной интерпретации полученных результатов.</p>
--	--	--	--	--	--

**1. КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОЦЕНКИ
знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности,
характеризующие этапы формирования компетенций в процессе
освоения дисциплины «Ипотечное кредитование»**

**Перечень дискуссионных тем для круглого стола
(дискуссии, полемики, диспута, дебатов)**

1. Зарождение и развитие института ипотеки в Древней Греции.
2. Особенности ипотеки в Древнем Риме.
3. Развитие ипотеки в Средневековой Европе.
4. Особенности ипотечного кредита в России до 1917
5. Нормативное регулирование ипотеки в России
6. Объекты ипотеки.
7. Особенности ипотеки предприятия как имущественного комплекса.
8. Особенности жилищной ипотеки.
9. Обращение взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество.
10. Закладная как разновидность ценной бумаги, порядок ее обращения.
11. Понятие ипотечного кредита.
12. Факторы, влияющие на организацию ипотечного кредитования.
13. Основные риски ипотечного кредитования.
14. Роль государства в становлении и развитии ипотечного кредитования.
15. Влияние ипотечного кредита на развитие общественного производства.
16. Роль государства в системе ипотечного кредитования.
17. Факторы, влияющие на организацию и развитие ипотечного кредитования.
18. Стандарты ипотечного кредитования: сущность, содержание.

19. Основные этапы ипотечного кредитования.
20. Предварительная квалификация клиентов и оформление заявления на кредит.
21. Этап сбора и подтверждения полученной информации.
22. Этап проведения оценки вероятности погашения кредита потенциальным заемщиком (андеррайтинг заемщика).
23. Этап принятия решения кредитным комитетом о предоставлении кредита.
24. Этап заключения кредитной сделки.
25. Этап обслуживания ипотечного кредита.
26. Классификация видов платежей по ипотечным кредитам.
27. Рынок ипотечных кредитов: понятие, структура.
28. Необходимость и сущность рефинансирования ипотечных кредитов.
29. Характеристика методов рефинансирования ипотечных кредитов.
30. Основные модели организации ипотечного кредитования.
31. Характеристика одноуровневой модели ипотечного кредитования.
32. Особенности двухуровневой модели ипотечного кредитования.
33. Зарубежные модели ипотечного кредитования.
34. Анализ рынка ипотечного кредитования РФ.
35. Государственные программы развития ИЖК в России.
36. Проблемы развития ипотечного кредитования в России.
37. Перспективы развития ипотечного кредитования в России
38. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию: цели, функции, роль в системе рефинансирования ипотечных кредитов.
39. Виды рисков при финансировании недвижимости.
40. Методы управления рисками при финансировании недвижимости.
41. Функции региональных операторов АИЖК.
42. Процедура рефинансирования ипотечных кредитов АИЖК.

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, если студент глубоко понимает изученный материал, отвечает четко и всесторонне, умеет оценивать факты, самостоятельно рассуждает, отличается способностью обосновывать выводы и разъяснять их в логической последовательности, но допускает отдельные неточности;
- оценка «хорошо» выставляется студенту, если студент хорошо понимает изученный материал, но не может теоретически обосновывать некоторые выводы;
- оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если в ответе студента имеются существенные недостатки, изученный материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки;

- оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если в ответе студента имеются существенные недостатки, материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки.

Темы эссе (рефератов, докладов, сообщений)

1. Понятие ипотеки и история его возникновения
2. Правовые основы ипотечного кредитования
3. Экономические основы ипотечного кредитования
4. Элементы системы ипотечного кредитования
5. Основные стандарты и этапы ипотечного кредитования
6. История становления ипотеки в России
7. Зарубежный опыт ипотечного кредитования
8. Правовое регулирование ипотеки в РФ
9. Основания возникновения ипотеки по договору и ипотеки в силу закона
10. Договор об ипотеке: форма, содержание, права и обязанности сторон
11. Государственная регистрация ипотеки в ЕГРН
12. Первичный и вторичный рынок закладных
13. Система ипотечного жилищного кредитования
14. Особенности ипотеки предприятий, зданий и сооружений
15. Особенности ипотеки земельных участков
16. Типовая процедура оформления ипотечного кредита
17. Правовое регулирование деятельности жилищно-накопительных кооперативов (ЖНК).
18. Условия и схема приобретения жилья через жилищно-накопительные кооперативы (ЖНК)
19. Условия и схема приобретения жилья через жилищно-строительные кооперативы (ЖСК)
20. Основные проблемы в области ипотечного жилищного кредитования
21. Требования, предъявляемые к предмету ипотеки
22. Методы рефинансирования ипотечных кредитов
23. Основные модели ипотечного кредитования
24. Процедура проведения андеррайтинга
25. Затраты заёмщика при оформлении сделки ипотеки
26. Виды страхования при ипотечном кредитовании
27. Обеспечение сохранности заложенного имущества
28. Обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки
29. Реализация заложенного имущества при обращении взыскания
30. Ипотечные ценные бумаги
31. Деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)
32. Ипотечное кредитование на первичном рынке жилья

- 33.Ипотечное кредитование на вторичном рынке жилья
- 34.Ипотечное кредитование загородной недвижимости
- 35.Ипотечное кредитование коммерческой недвижимости
- 36.Ипотечное кредитование в Российской Федерации.
- 37.Развитие ипотечного кредитования в Республике Дагестан
- 38.Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ
- 39.Условия и особенности федеральной программы ипотечного жилищного кредитования
- 40.Организация ипотечного жилищного кредитования в г. N
- 41.(по месту жительства)
- 42.Социальная ипотека в г. N (по месту жительства)
- 43.Социальная ипотека в регионах
- 44.Программы ипотечного жилищного кредитования для молодых семей
- 45.Основные положения федеральной целевой программы «Жилище»
- 46.Финансирование и кредитование капитальных вложений.
47. Лизинг как метод инвестирования предприятий.
- 48.Финансирование ремонта основных средств.
- 49.Эффективность вложения капитала в основные средства.

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, если студент глубоко понимает изученный материал, отвечает четко и всесторонне, умеет оценивать факты, самостоятельно рассуждает, отличается способностью обосновывать выводы и разъяснять их в логической последовательности, но допускает отдельные неточности;
- оценка «хорошо» выставляется студенту, если студент хорошо понимает изученный материал, но не может теоретически обосновывать некоторые выводы;
- оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если в ответе студента имеются существенные недостатки, изученный материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки;
- оценка «неудовлетворительно» в ответе студента имеются существенные недостатки, материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки.

Комплект заданий для контрольной работы по дисциплине «Ипотечное кредитование»

1. Роль ипотечного кредитования в развитии социально-экономических процессов государства.
2. Эволюция законодательной базы ипотеки в российском праве.
3. Договор ипотеки, его содержание и государственная регистрация.
4. Характеристика принципов ипотечного кредитования
5. Ипотека как разновидность залога, преимущества перед другими формами обеспечения кредита.
6. Понятие ипотеки, история ее возникновения.
7. Основные задачи и функции Федерального Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

8. Ипотека зданий и сооружений, предприятия как имущественного комплекса в целом.
9. Сущность ипотечного кредита, его отличия от других форм кредитования.
10. Характеристика законодательной базы, регламентирующей ипотечные отношения.
11. Роль операторов вторичного рынка в системе ипотечного кредитования.
12. Стандарты ипотечного кредитования, их роль в системе рефинансирования ипотечных кредитов.
13. Необходимость и сущность рефинансирования ипотечных кредитов.
14. Ипотечные ценные бумаги, их роль в развитии ипотечного кредитования.
15. Источники формирования ресурсов в двухуровневой модели.
16. Особенности жилищной ипотеки.
17. Понятие и структура рынка ипотечных кредитов.
18. Процедура государственной регистрации ипотеки. Назначение Единого государственного реестра прав на недвижимость и сделок с ним.
19. Риски ипотечного кредитования.
20. Налоговые льготы, получаемые заемщиком при решении жилищных вопросов посредством ипотечного кредитования.
21. Переход прав на имущество, заложенное по договору ипотеки к другим лицам
22. Особенности региональных схем развития ипотечного кредитования в России.

Критерии оценки:

- оценка «отлично» выставляется студенту, если студент глубоко понимает изученный материал, отвечает четко и всесторонне, умеет оценивать факты, самостоятельно рассуждает, отличается способностью обосновывать выводы и разъяснять их в логической последовательности, но допускает отдельные неточности;
- оценка «хорошо» выставляется студенту, если студент хорошо понимает изученный материал, но не может теоретически обосновывать некоторые выводы;
- оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если в ответе студента имеются существенные недостатки, изученный материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки;
- оценка «неудовлетворительно» в ответе студента имеются существенные недостатки, материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки.

Задачи

Задача 1. Общая стоимость недвижимого имущества, заложенного в ипотечном банке США, составляет 15 млн долл. Банк выдавал ипотечные кредиты в сумме, не превышающей 80% оценочной стоимости залога. Каков объем выпущенных ипотечных облигаций, если он не должен превышать суммы выданных ипотечных кредитов?

Решение задачи:

Если банк при выдаче ипотечных кредитов не превышал 80% оценочной стоимости недвижимости, то общая сумма ипотечных кредитов будет не более 12 млн долл. ($15 \text{ млн долл.} \times 80\% = 12 \text{ млн долл.}$).

Соответственно объем выпущенных облигаций составит не более 12 млн долл.

ЗАДАЧА 2. В течение первых пяти лет рыночные процентные ставки по ипотечному кредиту сроком на десять лет оставались на уровне 12% в год, а в последующие пять лет повысились до 13% в год. Определите, какой вариант установления процентной ставки оказался более выгодным для банка:

- 1) кредит с десятилетием фиксированным процентом;
- 2) кредит с плавающим процентом.

Решение задачи:

Поскольку кредит с «плавающим» процентом зависит от рыночных процентных ставок, то в течение первых пяти лет процент по кредиту мог быть 12% годовых, т.е. меньше 13% годовых. Следовательно, кредит, по которому на весь срок был установлен 13% годовых, оказался для банка более выгодным.

ЗАДАЧА 3. Распределите возможные процентные ставки (11; 13 и 16%) по ипотечным кредитам с различным соотношением размера кредита и оценочной стоимости залога при прочих равных условиях, если соотношение размера кредита и стоимости залога составляет 90; 80 и 60%.

Решение задачи:

Большее соотношение суммы кредита и стоимости недвижимости предполагает больший риск невозврата в банк той суммы денежных средств, которая вложена в ипотечный кредит (при реализации залога в случае непогашения кредита клиентом). Следовательно, большая процентная ставка должна устанавливаться по кредитам с более высоким соотношением суммы кредита и стоимости недвижимости, т.е. в соответствии с представленным в задаче данными соотношениями процентные ставки распределяться так: 11; 13 и 16%.

ЗАДАЧА 4. По схеме целевых накопительных сбережений клиент немецкого ипотечного банка к моменту получения ипотечного кредита накопил на сберегательном счете 120 тыс. евро. Какую сумму кредита под залог покупаемого жилья получит клиент, если сумма накоплений составила 30% покупаемого жилья, а соотношение суммы кредита и стоимости залога составит 70%.

Решение задачи:

1. Найдем стоимость покупаемого жилья:

120 тыс.; евро

----- X 100% = 400 тыс. евро.

30%

2. Поскольку покупаемое жилье является залогом, то сумма кредита равна:

400 тыс. евро \times 70% = 280 тыс. евро.

Таким образом, клиент получил кредит 280 тыс. евро.

ЗАДАЧА 5. Клиент с ежемесячным доходом 30 тыс. руб. обратился в банк с просьбой предоставить ему ипотечный кредит в сумме 600 тыс. руб. сроком на пять или десять лет. В каком случае банк может удовлетворить заявку клиента, если условия кредитования предполагают погашение кредита и процентов ежемесячными равномерными взносами, которые не должны превышать 30% дохода?

Решение. Поскольку погашение осуществляется равномерными взносами, то сначала рассчитаем сумму ежемесячных выплат в погашение кредита за пять лет:

600 тыс. руб.

----- = 10 тыс. руб.

12 мес. \times 5 лет

Затем рассчитаем сумму выплат за десять лет:

600 тыс. руб.

----- = 5 тыс. руб. исходя из ег = 9 тыс. руб.

12 мес. \times 10 лет

Ежемесячные выплаты клиента исходя из его дохода составят:

30 тыс. \times 30%

100%

Следовательно, срок погашения кредита в десять лет при ежемесячных выплатах 10 тыс. руб. клиенту не подходит, поскольку он даже без учета процентов не сможет погасить кредит.

ЗАДАЧА 6. По схеме целевых накопительных сбережений клиент ипотечного банка к моменту получения ипотечного кредита накопил на сберегательном счете 90 тыс. руб.

Определить: Какую сумму кредита под залог получаемого жилья получит данный клиент, если сумму накоплений составила 30 % получаемого жилья, а предполагаемое соотношение суммы кредита и стоимости залога составит 70 %?

Решение:

1. Найдем стоимость покупаемого жилья: $90000 / 30 \% \times 100 \% = 300000$ тыс. руб.

2. Поскольку покупаемое жилье является залогом, то сумма кредита равна: $300000 \times 70\% / 100 \% = 210000$ руб.

ЗАДАЧА 7. Иванов С.И. с ежемесячным доходом 3 000 рублей обратился в Сбербанк с просьбой выдать ему ипотечный кредит в сумме 60 000 рублей сроком на 5 лет.

Определить: Может ли Сбербанк удовлетворить заявку Иванова С.И., если условия кредитования предполагают погашение кредита и процентов ежемесячными равномерными взносами, которые на должны превышать 30 % дохода?

Решение: Поскольку погашение осуществляется равномерными взносами, то сначала рассчитаем сумму ежемесячных выплат в погашение кредита: $60000 / 12 \text{ мес} \times 5 \text{ лет} = 1 \text{ тыс.руб.}$

Возможность ежемесячных выплат клиента исходя из его дохода составит: $3000 \times 30 \% / 100 \% = 900 \text{ руб.}$

Следовательно, даже без учета процентов Иванов С.И. не сможет погасить кредит.

Ответ: нет.

ЗАДАЧА 8. Петров А.В. покупает с помощью АКБ «Экспресс-Волга» однокомнатную квартиру (на 7 лет под 19% годовых) общей стоимостью 785 600 рублей. Первоначальный взнос составляет 30 % от стоимости квартиры.

Определите сумму кредита, ежемесячный платеж Петрова А.В. и его минимальный доход.

Решение:

Квартира стоит 785600 рублей

Петрову А.В. надо внести 30% от стоимости покупаемой квартиры, т.е. 235 680 рублей ($785600 \times 30\% / 100\%$)

кредит, который Петров А.В. должен взять в банке составляет 549920 рублей ($785600 - 235680$)

находим проценты за пользование кредитом

а) за год 104484,8 рублей ($549920 \times 19\% / 100\%$)

б) за месяц 8707 рублей ($104484 : 12 \text{ мес}$)

основной платеж 6546,7 рублей ($549920 : 84 \text{ мес}$ (т.е. $12 \text{ мес} * 7 \text{ лет}$))

ежемесячный платеж за кредит составит 15253,7 рублей ($8707 + 6546,7$)

Таким образом, минимальный доход Петрова А.В. должен составлять 25422 рубля = $15253,7 / 60 \% \times 100\%$ (согласно законодательству банк может удерживать до 60% от дохода заемщика).

ЗАДАЧА 9. Имеются личные накопления (собственные средства) в сумме 300 000 рублей

Приобретаем 2-комнатную квартиру за 2 000 000 рублей

Сумма кредита: 1 700 000 рублей.

Состав семьи: 2 человека

Решение.

Вариант 1: срок кредита – 120 месяцев (10 лет)

Ставка – 13,50%

Ежемесячный платеж по кредиту – 26 095 рублей

Необходимый доход (подтвержденный справкой 2-НДФЛ за последние 6 месяцев) – 57 000 рублей (на двоих в разных пропорциях, например – 30 000 рублей – заемщик, 27 000 рублей– созаемщик). Если в роли созаемщиков выступают еще родственники и друзья, то

57 000 рублей – 3 человека (максимум)

60 000 рублей – 4 человека (максимум)

Вариант 2: срок кредита – 180 месяцев (15 лет)

Ставка – 13,75%

Ежемесячный платеж по кредиту – 22 431 рублей

Необходимый доход (подтвержденный справкой 2-НДФЛ за последние 6 месяцев) – 50 000 рублей (на двоих, в разных пропорциях, например – 30 000 рублей – заемщик, 20 000 рублей– созаемщик)

50 000 рублей – 3 человека (максимум)

55 000 рублей – 4 человека (максимум)

Вариант 3: Срок кредита – 360 месяцев (30 лет)

Ставка – 14%

Ежемесячный платеж по кредиту – 20 150 рублей

Необходимый доход (подтвержденный справкой 2-НДФЛ за последние 6 месяцев) – 45 000 рублей (на двоих, в разных пропорциях, например – 25 000 рублей – заемщик, 20 000 рублей– созаемщик)

45 000 рублей – 3 человека (максимум)

49 000 рублей – 4 человека (максимум)

ЗАДАЧА 10. На основании данных об активах коммерческого банка определить суммы первоклассных ликвидных средств (Л м) и ликвидных средств (Л т).

Виды активов банка	Сумма в тыс. руб.
1. Денежные средства в кассе и приравненные к ним	165
2. Средства на корреспондентском счёте в Центральном банке РФ	260
3. Средства на резервном счёте в Центральном банке РФ	140
4. Средства на корреспондентских счётах в банках-резидентах	200
5. Средства на корреспондентских счётах в банках-нерезидентах, расположенных в странах, входящих в группу развитых	240
6. Кредиты, предоставленные юридическим и физическим лицам на срок до 30 дней	1 700
7. Задолженность по кредитам со сроком погашения в течение ближайших 30-ти дней	2 400
8. Вложения в Облигации Банка РФ	180
9. Векселя банков, приобретённые со сроком погашения:	
до востребования	300
до 30 дней	750

Решение:

Сумма первоклассных активов составляет:

$A_{\text{кл.лик}} = 165 + 260 + 200 + 240 + 180 = 1045$ тыс.руб.

$A_{\text{лик}} = 140 + 1700 + 300 + 750 = 2890$ тыс.руб.

Критерии оценки решения задач

Решение каждой задачи оценивается, исходя из критериев, приведенных в таблице

Качество решения	Оценка
Правильное решение задачи:	
получен верный ответ в общем виде и правильный численный ответ с указанием его размерности, при наличии исходных уравнений в «общем» виде – в «буквенных» обозначениях;	5
отсутствует численный ответ, или арифметическая ошибка при его получении, или неверная запись размерности полученной величины; задача решена по действиям, без получения общей формулы вычисляемой величины.	4
Записаны ВСЕ необходимые уравнения в общем виде и из них можно получить правильный ответ (ученик не успел решить задачу до конца или не справился с математическими трудностями) Записаны отдельные уравнения в общем виде, необходимые для решения задачи.	3
Грубые ошибки в исходных уравнениях.	2

Промежуточная аттестация по дисциплине –зачет. Перечень вопросов к зачету по дисциплине «Ипотечное кредитование»

- 1 Зарождение и развитие института ипотеки в Древней Греции.
- 2 Особенности ипотеки в Древнем Риме.
- 3 Развитие ипотеки в Средневековой Европе.
- 4 Особенности ипотечного кредита в России до 1917 года.
- 5 Законодательная база ипотечного кредитования в России.
- 6 Земля как объект ипотеки.
- 7 Особенности ипотеки предприятия как имущественного комплекса.
- 8 Особенности жилищной ипотеки.
- 9 Обращение взыскания на заложенное по договору ипотеки имущество.
- 10 Закладная как разновидность ценной бумаги, порядок ее обращения.
- 11 Понятие ипотечного кредита.
- 12 Факторы, влияющие на организацию ипотечного кредитования.
- 13 Основные риски ипотечного кредитования, управление ими.
- 14 Роль государства в становлении и развитии ипотечного кредитования.

- 15 Понятие системы ипотечного кредитования, ее элементы.
- 16 Субъекты ипотечного кредитования.
- 17 Ипотечные банки, особенности их деятельности
- 18 Стандарты ипотечного кредитования: сущность, содержание.
- 19 Основные этапы ипотечного кредитования.
- 20 Классификация видов платежей по ипотечным кредитам.
- 21 Рынок ипотечных кредитов: понятие, структура.
- 22 Необходимость и сущность рефинансирования ипотечных кредитов.
- 23 Характеристика методов рефинансирования ипотечных кредитов.
- 24 Основные модели организации ипотечного кредитования.
- 25 Характеристика одноуровневой модели ипотечного кредитования.
- 26 Особенности двухуровневой модели ипотечного кредитования.
- 27 Особенности системы рефинансирования в России.
- 28 Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитования: сущность, функции и роль.
- 29 Ипотечные ценные бумаги РФ.
- 30 Основные тенденции развития системы ипотечного кредитования РФ.
- 31 Особенности развития системы ипотечного кредитования в РД.
- 32 Законодательная основа ипотечного кредитования в РД.
33. Обращение взыскания на заложенное имущество.
34. Реализация заложенного имущества при обращении взыскания.
35. Организация ипотечного жилищного кредитования в г. N
36. Коммерческая и социальная ипотека. Ипотечные программы
37. Типовая процедура оформления ипотечного кредита
38. Государственные программы по привлечению инвестиций в жилищное строительство.
39. Жилищное строительство и его влияние на спрос на ипотечные кредита.
40. Жилищное строительство как фактор экономического роста.
41. Риски при финансировании недвижимости.
42. Управление рисками при финансировании недвижимости.

Критерии оценки знаний на итоговом контроле.

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков отражены в Положении о модульно-рейтинговой системе (МРС), обучения студентов Дагестанского государственного университета (в редакции положения от 27.05.2010, решение Ученого Совета ДГУ, протокол №9) (http://www.ndoc.dgu.ru/PDFF/%D0%9C%D0%A0%D0%A1_2014.pdf).

Общий результат выводится как интегральная оценка, складывающаяся из текущего контроля – 30 % и промежуточного контроля – 70 %.

Текущий контроль по дисциплине включает:

- посещение занятий – 5 баллов

- участие на практических занятиях - 15 баллов

- выполнение контрольных работ – 5 баллов

Написание и защита реферата/доклада – 5 баллов

Промежуточный контроль по дисциплине включает:

- письменная контрольная работа/тестирование - 70 баллов

Критерии оценок следующие:

- 100 баллов - студент глубоко понимает пройденный материал, отвечает четко и всесторонне, умеет оценивать факты, самостоятельно рассуждает, отличается способностью обосновывать выводы и разъяснять их в логической последовательности.

- 90 баллов - студент глубоко понимает пройденный материал, отвечает четко и всесторонне, умеет оценивать факты, самостоятельно рассуждает, отличается способностью обосновывать выводы и разъяснять их в логической последовательности, но допускает отдельные неточности.

- 80 баллов - студент глубоко понимает пройденный материал, отвечает четко и всесторонне, умеет оценивать факты, самостоятельно рассуждает, отличается способностью обосновывать выводы и разъяснять их в логической последовательности, но допускает некоторые ошибки общего характера.

- 70 баллов - студент хорошо понимает пройденный материал, но не может теоретически обосновывать некоторые выводы.

- 60 баллов - студент отвечает в основном правильно, но чувствуется механическое заучивание материала.

- 50 баллов - в ответе студента имеются существенные недостатки, материал охвачен «половинчато», в рассуждениях допускаются ошибки. - 40 баллов - ответ студента правилен лишь частично, при разъяснении материала допускаются серьезные ошибки.

- 20 - 30 баллов - студент имеет общее представление о теме, но не умеет логически обосновать свои мысли.

-10 баллов - студент имеет лишь частичное представление о теме.

-0 баллов - нет ответа.

***Таблица перевода рейтингового балла по дисциплине
в «зачтено» или «не зачтено»***

Итоговая сумма баллов по дисциплине по 100-балльной шкале	Оценка по дисциплине
0-50	Не зачтено
51-100	Зачтено