

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**
Управление эксплуатацией недвижимости

Код модуля
1150483(1)

Модуль
Основы девелопмента недвижимости

Екатеринбург

Оценочные материалы составлены автором(ами):

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Ученая степень, ученое звание	Должность	Подразделение
1	Баженов Сергей Иванович	доктор экономических наук, Член-корреспондент международной академии наук	Профессор	экономики и управления строительством и рынком недвижимости
2	Дайнеко Людмила Владимировна		ст. преподаватель	Экономики и управления строительством и рынком недвижимости
3	Степанова Наталья Романовна	кандидат технических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

Согласовано:

Управление образовательных программ

И.Ю. Русакова

Авторы:

- **Баженов Сергей Иванович, Профессор, экономики и управления строительством и рынком недвижимости**
- **Дайнеко Людмила Владимировна, ст. преподаватель, Экономики и управления строительством и рынком недвижимости**
- **Степанова Наталья Романовна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости**

1. СТРУКТУРА И ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ **Управление эксплуатацией недвижимости**

1.	Объем дисциплины в зачетных единицах	3	
2.	Виды аудиторных занятий	Лекции Практические/семинарские занятия	
3.	Промежуточная аттестация	Зачет	
4.	Текущая аттестация	Контрольная работа	1
		Домашняя работа	1

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ИНДИКАТОРЫ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ **Управление эксплуатацией недвижимости**

Индикатор – это признак / сигнал/ маркер, который показывает, на каком уровне обучающийся должен освоить результаты обучения и их предъявление должно подтвердить факт освоения предметного содержания данной дисциплины, указанного в табл. 1.3 РПМ-РПД.

Таблица 1

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения (индикаторы)	Контрольно-оценочные средства для оценивания достижения результата обучения по дисциплине
1	2	3
ПК-7 -Способен организовывать и оптимизировать производственную и финансово-хозяйственную деятельность строительной организации	З-1 - Знать основы организации и оптимизации производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации П-1 - Владеть методами и инструментами организации и оптимизации производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации У-1 - Уметь применять инструменты организации и	Домашняя работа Зачет Контрольная работа Лекции Практические/семинарские занятия

	оптимизации производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации	
--	--	--

3. ПРОЦЕДУРЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ В РАМКАХ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ В БАЛЬНО-РЕЙТИНГОВОЙ СИСТЕМЕ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА БРС)

3.1. Процедуры текущей и промежуточной аттестации по дисциплине

1. Лекции: коэффициент значимости совокупных результатов лекционных занятий – 0.5		
Текущая аттестация на лекциях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>контрольная работа</i>	7	100
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лекциям – 0.4		
Промежуточная аттестация по лекциям – зачет		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лекциям – 0.6		
2. Практические/семинарские занятия: коэффициент значимости совокупных результатов практических/семинарских занятий – 0.5		
Текущая аттестация на практических/семинарских занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>домашняя работа</i>	14	100
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по практическим/семинарским занятиям – 1		
Промежуточная аттестация по практическим/семинарским занятиям – нет		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по практическим/семинарским занятиям – не предусмотрено		
3. Лабораторные занятия: коэффициент значимости совокупных результатов лабораторных занятий – не предусмотрено		
Текущая аттестация на лабораторных занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено		
Промежуточная аттестация по лабораторным занятиям – нет		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено		
4. Онлайн-занятия: коэффициент значимости совокупных результатов онлайн-занятий – не предусмотрено		

Текущая аттестация на онлайн-занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по онлайн-занятиям -не предусмотрено		
Промежуточная аттестация по онлайн-занятиям –нет		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по онлайн-занятиям – не предусмотрено		

3.2. Процедуры текущей и промежуточной аттестации курсовой работы/проекта

Текущая аттестация выполнения курсовой работы/проекта	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент текущей аттестации выполнения курсовой работы/проекта– не предусмотрено		
Весовой коэффициент промежуточной аттестации выполнения курсовой работы/проекта– защиты – не предусмотрено		

4. КРИТЕРИИ И УРОВНИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

4.1. В рамках БРС применяются утвержденные на кафедре/институте критерии (признаки) оценивания достижений студентов по дисциплине модуля (табл. 4) в рамках контрольно-оценочных мероприятий на соответствие указанным в табл.1 результатам обучения (индикаторам).

Таблица 4

Критерии оценивания учебных достижений обучающихся

Результаты обучения	Критерии оценивания учебных достижений, обучающихся на соответствие результатам обучения/индикаторам
Знания	Студент демонстрирует знания и понимание в области изучения на уровне указанных индикаторов и необходимые для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Умения	Студент может применять свои знания и понимание в контекстах, представленных в оценочных заданиях, демонстрирует освоение умений на уровне указанных индикаторов и необходимых для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Опыт /владение	Студент демонстрирует опыт в области изучения на уровне указанных индикаторов.
Другие результаты	Студент демонстрирует ответственность в освоении результатов обучения на уровне запланированных индикаторов. Студент способен выносить суждения, делать оценки и формулировать выводы в области изучения. Студент может сообщать преподавателю и коллегам своего уровня собственное понимание и умения в области изучения.

4.2 Для оценивания уровня выполнения критериев (уровня достижений обучающихся при проведении контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля) используется универсальная шкала (табл. 5).

Таблица 5

Шкала оценивания достижения результатов обучения (индикаторов) по уровням

Характеристика уровней достижения результатов обучения (индикаторов)				
№ п/п	Содержание уровня выполнения критерия оценивания результатов обучения (выполненное оценочное задание)	Шкала оценивания		
		Традиционная характеристика уровня		Качественная характеристика уровня
1.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты в полном объеме, замечаний нет	Отлично (80-100 баллов)	Зачтено	Высокий (В)
2.	Результаты обучения (индикаторы) в целом достигнуты, имеются замечания, которые не требуют обязательного устранения	Хорошо (60-79 баллов)		Средний (С)
3.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты не в полной мере, есть замечания	Удовлетворительно (40-59 баллов)		Пороговый (П)
4.	Освоение результатов обучения не соответствует индикаторам, имеются существенные ошибки и замечания, требуется доработка	Неудовлетворительно (менее 40 баллов)	Не зачтено	Недостаточный (Н)
5.	Результат обучения не достигнут, задание не выполнено	Недостаточно свидетельств для оценивания		Нет результата

5. СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

5.1. Описание аудиторных контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля

5.1.1. Лекции

Самостоятельное изучение теоретического материала по темам/разделам лекций в соответствии с содержанием дисциплины (п. 1.2. РПД)

5.1.2. Практические/семинарские занятия

Примерный перечень тем

1. Основы проектирования, строительства и технической эксплуатации зданий и сооружений
2. Строительные материалы и изделия
3. Техническое обслуживание зданий

4. Износ и техническое обследование зданий
5. Конструктивные элементы и оборудование зданий
6. Энергосбережение и контроль эксплуатационных качеств зданий и сооружений
7. Ремонт объектов недвижимости. Текущий ремонт зданий. Капитальный ремонт зданий. Реконструкция зданий
8. Организация технического обслуживания и текущего ремонта многоквартирного дома
LMS-платформа – не предусмотрена

5.2. Описание внеаудиторных контрольно-оценочных мероприятий и средств текущего контроля по дисциплине модуля

Разноуровневое (дифференцированное) обучение.

Базовый

5.2.1. Контрольная работа

Примерный перечень тем

1. Энергосберегающие строительные системы. Энергоэффективный дом. Пассивный дом. Активный дом
2. Оценка и анализ состояния многоквартирного дома
3. Инновационные технологии энергосбережения систем теплоснабжения
4. Инновационное решение защиты кровли от снега
5. Автономные системы электроснабжения. Возобновляемые источники энергии для индивидуальных домов и небольших поселений
6. Современные гидроизоляционные системы и технологии
7. Деформационные швы. Герметизация стыков
8. Предоставление субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах
9. Ремонт санитарно-технических систем
10. Конфликтные ситуации при производстве капитального ремонта

Примерные задания

- 1 пример. Ответить на вопросы: 1. Что признается недвижимым имуществом?
2. Объекты недвижимости. 3. Этапы жизненного цикла. 4. Виды собственности на землю. 5. Виды предпринимательства на рынке недвижимости.

2 пример. Написать эссе "Институциональное воздействие основных участников рынка жилой недвижимости"(объем не менее 2-х страниц).

LMS-платформа – не предусмотрена

5.2.2. Домашняя работа

Примерный перечень тем

1. Оценка функционального устаревания улучшений
2. Энергоэффективность объекта недвижимости
3. Оценка физического износа улучшений
4. Оценка недвижимости при ее наиболее эффективном использовании

Примерные задания

1. Необходимо выполнить расчеты по разделу «Оценка функционального устаревания улучшений».

Варианты:

- Устранимое функциональное устаревание;
- Неустранимое функциональное устаревание;
- Определение стоимости замещения объекта оценки;
- Определение затрат на строительство в стесненных условиях существующего объекта;
- Затраты на демонтаж конструкций и оборудования;
- Затраты на устройство конструкций и оборудования в существующем объекте.

Исходные данные для выполнения задания собираются самостоятельно на основе информации о любом действующем предприятии (открытые данные организаций из ресурсов Интернета).

2. Необходимо выполнить расчеты по разделу «Энергоэффективность объекта недвижимости».

Например, рассмотреть пример того, как бытовая техника позволяет экономить на собственном жилье. Для расчета можно использовать калькулятор интернет ресурса «Теплая жизнь» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ruseff-r.ru/ru/rasschitat-ekonomicheskie-preimushchestva>

Исходные данные для выполнения задания собираются самостоятельно на основе информации о любом действующем предприятии (открытые данные организаций из ресурсов Интернета).

3. Необходимо выполнить расчеты по разделу «Оценка физического износа улучшений».

При оценке физического износа следует учитывать следующее [Ардинов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. СПб.: Питер, 2013. 384 с.: ил.]:

- Базой для расчета физического износа является сумма затрат на создание объекта улучшений и предпринимательской прибыли, которая рассчитывается путем составления графика финансирования по нормам задела с авансом или же равномерного графика финансирования с авансом;
- Величину физического износа следует измерять в денежных единицах, особенно если объект оценки подвержен функциональному и (или) внешнему устареванию;
- Величина устранимого физического износа равна затратам на выполнение ремонтно-строительных работ;
- Устранимый износ конструктивных элементов рекомендуется определять на основе технического паспорта БТИ объекта недвижимости;
- Неустраняемый физический износ следует рассчитывать отдельно по долгоживущим и короткоживущим элементам методом срока жизни объекта.

Исходные данные для выполнения задания собираются самостоятельно на основе информации о любом действующем предприятии (открытые данные организаций из ресурсов Интернета).

4. Необходимо выполнить расчеты по разделу «Оценка недвижимости при ее наиболее эффективном использовании».

Варианты:

- Новый объект, соответствующий наиболее эффективному использованию свободного участка;

- Новый объект, не соответствующий наиболее эффективному использованию свободного участка;

- Устаревший объект, не соответствующий наиболее эффективному использованию свободного участка;

- Объект модернизации с сохранением прежней функции;

- Объект реконструкции с сохранением прежней функции;

- Объект реконструкции с изменением функции; Объект сноса и нового строительства.

Исходные данные для выполнения задания собираются самостоятельно на основе информации о любом действующем предприятии (открытые данные организаций из ресурсов Интернета).

LMS-платформа – не предусмотрена

5.3. Описание контрольно-оценочных мероприятий промежуточного контроля по дисциплине модуля

5.3.1. Зачет

Список примерных вопросов

1. Основные требования, предъявляемые к зданиям
2. Типология и объемно-планировочные решения зданий
3. Сравнительная оценка планировочных решений общественных зданий
4. Объемно-планировочные и конструктивные решения промышленных и сельскохозяйственных зданий
5. Строительные материалы и изделия
6. Техническое обслуживание зданий
7. Износ и техническое обследование зданий
8. Основания и фундаменты. Стены и перегородки
9. Перекрытия. Полы. Крыши. Кровли
10. Окна. Двери. Лестницы. Прочие конструктивные элементы
11. Энергосбережение и теплозащита зданий
12. Энергосберегающие инженерные системы
13. Возобновляемые источники энергии для индивидуальных домов и небольших поселений
14. Гидроизоляция конструкций и герметизация стыков
15. Ремонт объектов недвижимости
16. Отделочные работы
17. Ремонт и усиление подземной части зданий и строительных конструкций
18. Материалы для строительства и ремонта стен и перегородок
19. Содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
20. Подготовка к капитальному ремонту. Выбор подрядной организации
21. Оплата работ по капитальному ремонту. Предоставление субсидий на капитальный ремонт
22. Технический надзор за капитальным ремонтом. Управленческие затраты
23. Вопросы технологии проведения капитального ремонта
24. Конфликтные ситуации при производстве капитального ремонта

5.4 Содержание контрольно-оценочных мероприятий по направлениям воспитательной деятельности

Направление воспитательной деятельности	Вид воспитательной деятельности	Технология воспитательной деятельности	Компетенция	Результаты обучения	Контрольно-оценочные мероприятия
Профессиональное воспитание	предпринимательская деятельность целенаправленная работа с информацией для использования в практических целях	Технология формирования уверенности и готовности к самостоятельной успешной профессиональной деятельности	ПК-7	З-1 У-1 П-1	Домашняя работа Контрольная работа Практические/семинарские занятия