

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич

Должность: ректор

Дата подписания: 09.09.2024 14:45:10

Уникальный программный ключ:

9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Юго-Западный государственный университет

УТВЕРЖДАЮ:

Заведующий кафедрой
экспертизы и управления
недвижимостью, горного дела

В.В. Бредихин

(подпись)

«30» августа 2024 г.

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА
для текущего контроля успеваемости
и промежуточной аттестации обучающихся
по дисциплине «Энтропия при принятии решений в инвестиционно-
строительной деятельности»

08.04.01 Строительство,
направленность (профиль) «Предпринимательство, инновации и технологии
будущего в инвестиционно-строительной деятельности»

ОПОП ВО реализуется по модели элитного обучения

Курск – 2024

1 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ

Тема № 1 «Основное содержание инвестиционно-строительных проектов»

Кейс «Развитие сегментов рынка недвижимости в г. Казань»

1. Текст

В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости Казани наиболее насыщенным является сегмент офисной недвижимости. Средняя загрузка помещений стабилизировалась на уровне 60-80%. Подобное снижение инвестиционной привлекательности существенно сократило интерес к строительству новых крупных офисных центров. Кроме того, усилению конкуренции на рынке способствовало массовое строительство коммерческих помещений на первых этажах жилых помещений. Благодаря широкому географическому распространению встроенно-пристроенных помещений в настоящее время интерес к современным офисным помещениям класса «А» и «Б» сохранился только у крупного бизнеса, доля которого определено меньше чем малого и среднего.

Кроме насыщения рынка к снижению интереса к офисным помещениям привели и особенности финансирования строительства. В частности, на растущем рынке популярными были схемы с привлечением будущих якорных арендаторов на этапе строительства объекта недвижимости. В настоящее же время потенциальные арендаторы готовы начинать сотрудничество с арендодателями только после завершения начатого строительства, не рискуя вложениями в инвестиционной стадии.

По социологическим опросам, население инвестиции в недвижимость рассматривает как наиболее надежный инструмент для вложений. При этом, реальную возможность для подобных инвестиций имеет только крайне узкий класс людей, обладающих значительными накоплениями. В итоге, граждане обычно приобретают квартиры – для последующей сдачи в (кратко-, средне- и долгосрочную) аренду или встроенно-пристроенные коммерческие помещения на первых этажах многоквартирных домов.

2. Описание проблемы

К настоящему времени наблюдается перенасыщение рынка отдельными видами коммерческой недвижимости, у бизнеса недостаточно источники финансирования своих проектов, а у населения – нет массового, доступного инструмента для инвестиций. Единственная возможность для населения – покупка квартир (комнат) для дальнейшей перепродажи или последующая сдача её в аренду.

3. Задачи

1. Определите ситуацию на рынке недвижимости и дайте характеристику инвестиционной привлекательности его различных сегментов.

2. Предложите современный проект редевелопмента офисных помещений с эффективным организационно-финансовым механизмом реализации.

4. Вспомогательные материалы

1. Статистические данные о динамике рынка недвижимости в регионе.

2. Примеры реализации объектов коммерческой недвижимости.

3. Методические указания к дисциплине.

5. Заключение по кейсу (зачитывается студентам после заслушивания их ответов на вопросы и задания, указанные в пункте 2):

Презентация проекта, разработанного в рамках выполнения кейса.

6. Заключительное задание

Защита проекта, разработанного в рамках выполнения кейса.

7. Оценка работы каждого студента преподавателем в зависимости от участия в решении кейса.

Шкала оценивания: 6-балльная.

Критерии оценивания:

6-5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если он активно участвовал в решении кейса; предлагал несколько оригинальных идей и ярких историй; организовывал работу всей команды, проявляя лидерские качества; консультировал других членов команды и помогал им в выполнении заданий кейса, при этом положительно реагируя на идеи, высказанные другими.

4-3 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если он активно участвовал в решении кейса; предлагал свои идеи и истории и развивал предложенные лидером команды более интересные идеи и истории; качественно выполнял порученные ему лидером задания.

2-1 балл (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он участвовал в решении кейса; не предлагал свои идеи и истории, но выполнял порученные ему лидером задания, при этом нуждаясь в помощи других членов команды и обращаясь к ним за консультацией.

0 баллов (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он не участвовал в решении кейса или не выполнил ни одно из порученных ему лидером и (или) командой заданий.

Тема № 2 «Инвестиционные потребности проекта и источники их финансирования»

Ситуационная задача № 1 «ПРОВЕРКА УСТОЙЧИВОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА»

Рассматривается проект строительства многоквартирного жилого дома с последующей продажей квартир на рынке жилья. В проекте задействованы два участника:

- 1) фирма, которая имеет земельный участок и права на застройку;
- 2) строительная компания.

Фирма предоставляет земельный участок, проектную документацию; берет на себя расходы по оформлению документов и рекламе. Строительная компания несет все расходы по строительству. Квартиры распределяются между участниками проекта следующим образом: по 40% квартир остается у каждого из участников проекта, а оставшиеся 20% квартир безвозмездно переходит городской администрации. Показатели, характеризующие проект, представлены в таблице 1.

Таблица 1. Показатели, характеризующие инвестиционный проект

Показатель	«База»	«Опасный вариант»
1 Общая площадь квартир, м ²	1000	1000
2 Рыночная стоимость 1 м ² , УЕ	1200	1000
3 Оценочная стоимость земельного участка, УЕ	200000	200000
4 Организационные расходы фирмы, УЕ	10000	15000
5 Реклама, УЕ	20000	30000
6 Проектная документация, УЕ	50000	70000
7 Стоимость строительства 1 м ² , УЕ	300	450

Постановка задачи:

Определите, насколько данный проект устойчив по отношению к воздействующим на него факторам.

Рекомендации к выполнению задания

Решать задачу рекомендуется в три этапа. На первом этапе следует определить прибыль фирмы при базовом и опасном вариантах. На втором этапе – прибыль строительной компании при базовом и опасном вариантах. На третьем этапе – оценить насколько инвестиционный проект устойчив по отношению к воздействующим на него факторам. В случае неустойчивости проекта дать соответствующие рекомендации по решению данной проблемы.

Шкала оценивания: 6-балльная.

Критерии оценивания:

6-5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если в решении задачи представлены все три этапа, даны убедительные рекомендации по решению проблемы.

4-3 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если в решении задачи представлены 2 любых этапа, даны некоторые рекомендации по решению проблемы.

2-1 балл (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если в решении задачи представлен один этап, нет рекомендаций по решению проблемы.

0 баллов (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если нет решения задачи, отсутствуют рекомендации по решению проблемы.

Тема № 3 «Учет неопределенности и риска при оценке эффективности инвестиционных проектов»

Деловая игра № 1 «Биржа инвестиционных проектов»

Эта деловая игра направлена на решение задач: обучение участников объективно и беспристрастно оценивать сложившуюся ситуацию; обучение возможности принимать наиболее эффективные решения.

Порядок проведения игры:

1. В начале игры участники делятся на четыре группы, три из которых представляют консультантов различных фирм, четвертая - дирекцию строительной компании. Формирование групп осуществляется случайным образом.

2. После образования групп участники рассаживаются на отведенные игровые места и получают раздаточный материал.

3. Знакомство участников с условиями игры: строительной компании необходимо наиболее эффективно вложить имеющуюся в наличии средства в реализацию инвестиционно-строительного проекта. У организации имеется три возможных варианта инвестирования средств, проверить эффективность которых он поручает консультантам.

4. Руководителю строительной компании в целях информирования консультантов необходимо рассказать о своей компании и о предложенных к рассмотрению проектах. В конце игры выбирается один из вариантов.

5. Каждая команда получает (методом жеребьевки) карточку с названием инвестиционно-строительного проекта и приступает к выполнению поставленных перед ними задач.

6. Далее каждая игровая команда, представляющая консультантов, объявляет результаты внутригруппового обсуждения, при этом могут задаваться уточняющие вопросы членами других команд.

7. Группа, представляющая строительную компанию, также задает уточняющие вопросы и, посоветовавшись, после выступлений всех консультантов, объявляет свое аргументированное решение о том, какой из вариантов вложения денежных средств она считает наиболее целесообразным.

8. Игра команд оценивается комплексной оценкой независимого жюри (преподавателями). Комплексная оценка каждого члена жюри складывается из оценок по следующим критериям:

– Для строительной компании: презентация компании; убедительность аргументов при обосновании выбора проекта инвестирования; ход обсуждения проекта инвестирования; содержание доклада.

– Для консультантов: ход обсуждения проекта инвестирования; содержание доклада; убедительность аргументов при представлении инвестиционно-строительного проекта.

– Дополнительно оценивается команда, чей проект будет одобрен строительной компанией.

Регламент игры:

- Формирование групп – 5 мин.;
- Ознакомление с раздаточным материалом – 5 мин.;
- Работа внутри групп – 15 мин.;
- Представление капитанами команд защиты проектов – 10 мин.;
- Обсуждение полученных результатов между группами – 15 мин.;
- Заключительное выступление строительной компании – 10 мин.;
- Разбор игры – 10 мин.

Общие рекомендации к участникам:

Во время работы в группах необходимо фиксировать идеи на листе бумаги. В ходе игры соблюдать порядок выступлений и дисциплину в командах - в противном случае будут применены штрафные санкции, которые снизят итоговый балл.

Раздаточный материал

Описание игровых команд и производственных ситуаций:

I. Строительная компания.

Вы - дирекция крупной строительной компании, успешно работающей на рынке более 20 лет. Ваша компания занимается строительством и реализацией жилых и общественных зданий, а также комплексов зданий.

Советом директоров были утверждены три инвестиционно-строительных проекта:

Строительство научно-исследовательского центра на территории университетского кампуса на территории города (население от 500 тыс. до 1000 тыс. человек);

Строительство нового торгово-развлекательного центра на территории города (население от 500 тыс. до 1000 тыс. человек);

Редевелопмент существующего выведенного из эксплуатации предприятия на территории университетского кампуса на территории города (население от 500 тыс. до 1000 тыс. человек).

При этом у компании есть возможность реализовать лишь один из проектов.

Выбор проекта, будет осуществлен на основе докладов трех групп консультантов (каждая группа консультантов выберет проект и должна будет представить его строительной компании: выделить все положительные и отрицательные стороны данного проекта, а также объяснить, почему был выбран именно этот проект).

Задачи строительной компании:

- Изложить информацию о компании и озвучивание направлений финансирования;
- Рассмотрение предложений консультантов;
- Вынесение окончательного решения, т.е. выбор одного из проектов с обоснованием своего выбора (рассмотреть плюсы и минусы).

II. Консультанты.

Вы являетесь членом группы № 1 независимых консультантов. Ваша цель - дать квалифицированный совет, который поможет принять наиболее подходящее решение. В соответствии с проведенным вами анализом, совет может быть как убеждающим, так и разубеждающим.

Задачи группы:

1. Анализ выбранного вами варианта инвестирования (плюсы и минусы). Ваш вариант: «Строительство нового торгово-развлекательного центра на территории города (население от 500 тыс. до 1000 тыс. человек)»
2. Отчет перед строительной компанией о проделанной работе.

Вы являетесь членом группы № 2 независимых консультантов. Ваша цель - дать квалифицированный совет, который поможет принять наиболее подходящее решение. В соответствии с проведенным вами анализом, совет может быть как убеждающим, так и разубеждающим.

Задачи группы:

1. Анализ выбранного вами варианта инвестирования (плюсы и минусы). Ваш вариант: «Строительство нового торгово-развлекательного центра на территории города (население от 500 тыс. до 1000 тыс. человек)»
2. Отчет перед строительной компанией о проделанной работе.

Вы являетесь членом группы № 3 независимых консультантов. Ваша цель - дать квалифицированный совет, который поможет принять наиболее подходящее решение. В соответствии с проведенным вами анализом, совет может быть как убеждающим, так и разубеждающим.

Задачи группы:

1. Анализ выбранного вами варианта инвестирования (плюсы и минусы). Ваш вариант: «Редевелопмент существующего выведенного из эксплуатации предприятия на территории университетского кампуса на территории города (население от 500 тыс. до 1000 тыс. человек)»
2. Отчет перед строительной компанией о проделанной работе.

В ходе игры преподаватель оценивает работу каждого студента и выставляет оценки.

Шкала оценивания: 6-балльная.

Критерии оценивания:

6-5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если он принимает активное участие в деловой игре и полностью справляется с порученной ему ролью, выполняя необходимые действия и проявляя способность применять на практике необходимые для этого знания, умения и навыки; легко откликается на развитие и неожиданные повороты игрового «профессионального» сюжета, создаваемого преподавателем в режиме реального времени; свободно и эффективно взаимодействует с другими участниками игры (своими «деловыми» партнерами); задания, полученные в ходе игры, выполнены точно и правильно; при обсуждении результатов игры демонстрирует способность к профессиональной саморефлексии.

4-3 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если он хорошо ориентируется в искусственно созданной «профессиональной» ситуации, при выполнении своей роли демонстрирует активность и готовность выполнять необходимые действия, допуская отдельные недочеты; адекватно реагирует на развитие и неожиданные повороты игрового «профессионального» сюжета, создаваемого преподавателем в режиме реального времени; старается «профессионально» взаимодействовать с другими участниками игры (своими «деловыми» партнерами); задания, полученные в ходе игры, выполнены с небольшими недочетами; при обсуждении результатов игры проявляет критичность по отношению к самому себе.

2-1 балла (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он нуждается в посторонней помощи при выполнении действий, выполняя доверенную ему роль в искусственно созданной «профессиональной» ситуации; при выполнении своей роли демонстрирует неполноту собственных знаний, вследствие чего пассивен и испытывает затруднения при неожиданном развитии игрового «профессионального» сюжета, создаваемого преподавателем в режиме реального времени; неуверенно взаимодействует с другими участниками игры (своими «деловыми» партнерами); задания, полученные в ходе игры, выполнены с ошибками; при обсуждении результатов игры пассивен, внешнюю оценку предпочитает самооценке.

0 баллов (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он не справился с выполнением действий, необходимых по доставшейся ему роли в искусственно созданной «профессиональной» ситуации; при выполнении своей роли демонстрирует отсутствие элементарных знаний, вследствие чего пассивен и теряется при неожиданном развитии игрового «профессионального» сюжета, создаваемого преподавателем в режиме реального времени; вынужденно и неэффективно взаимодействует с другими участниками игры (своими «деловыми» партнерами); задания, полученные в ходе игры, не выполнены или выполнены с грубыми ошибками; при обсуждении результатов игры не способен дать адекватную профессиональную оценку своим действиям.

Тема № 4 «Особенности учета фактора времени при оценке эффективности инвестиционных проектов»

Описание конкретной ситуации для анализа № 1

Имеется Застройщик – крупная строительная компания, работающая на рынке недвижимости более 10 лет. Объем строительства жилья данной компанией превышает 90% всего возводимого в городе жилья. С момента принятия 214-го федерального закона компания перешла на оформление договоров долевого участия. Достаточно большая часть квартир продается ещё на стадии строительства. Банки охотно кредитуют покупателей жилья в домах, строящихся данной фирмой. Вместе с работой в рамках 214-ФЗ застройщиком реализация жилья осуществлялась также по предварительным договорам купли-продажи. С июня 2010 года на рынке недвижимости ввели прямой запрет на использование серых схем реализации жилья, были установлены санкции к должностным и юридически лицам при несоблюдении положений закона. В связи с этим, перед руководством встал вопрос о прекращении использования предварительных договоров купли-продажи.

Описание проблемы

Со второй половины 2008 года из-за финансового кризиса значительно снизились объемы ипотечного кредитования, снизилась доступность кредитов и для застройщиков. В результате, к началу 2009 года объемы продаж у компании сократились в 3 раза. При этом на этапе строительства продавались единицы квартир – риск незавершения строительства отпугивал покупателей.

К лету 2009 года руководством фирмы и администрацией города удалось найти выход из ситуации. В результате, была разработана и принята городская жилищная программа. Основанием для ее внедрения были накопленные фирмой резервы, которые предполагалось использовать на кредитование покупателей. Для покупателей была предложена следующая схема: первоначальный взнос – 50%, срок кредита - лет, процентная ставка –

7%. При этом для оформления отношений с покупателем используется как договор долевого участия, так и предварительные договора купли-продажи.

Задание

1. Объяснить, обоснованно ли поступил застройщик, рискованно оставляя предварительные договора купли-продажи? Какие риски заложены и какие последствия могут наступить при данной ситуации?

2. С точки зрения существующего законодательства в области строительства проанализировать сложившуюся ситуацию.

Шкала оценивания: 6-балльная.

Критерии оценивания:

6-5 баллов (или оценка «отлично») выставляется обучающемуся, если он активно участвовал в анализе конкретной ситуации; предлагал оригинальные идеи; организовывал работу всей команды, проявляя лидерские качества; положительно реагировал на идеи, высказанные другими членами команды, дополнял и развивал их.

4-3 балла (или оценка «хорошо») выставляется обучающемуся, если он активно участвовал в анализе конкретной ситуации; предлагал свои идеи и развивал предложенные лидером и членами команды более интересные идеи; качественно выполнял порученные ему лидером задания.

2-1 балл (или оценка «удовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он участвовал в анализе конкретной ситуации; не предлагал свои идеи, но выполнял порученные ему лидером задания, при этом нуждаясь в помощи других членов команды и обращаясь к ним за консультацией.

0 баллов (или оценка «неудовлетворительно») выставляется обучающемуся, если он не участвовал в анализе конкретной ситуации или не выполнил ни одно из порученных ему лидером и (или) командой заданий.

Тема №5 «Предмет теории принятия решений. Основные положения»

Задания для мультимедийных презентаций:

1. Симплекс-метод и его алгоритм.
2. Метод искусственного базиса
3. Выбор инвестиционного портфеля (задача Марковица)
4. Условия риска (критерий Байеса - Лапласа)
5. Антагонистические игры

Тема № 6 «Модели принятия решений для хорошо структурированных проблем. Модели принятия решений в условиях неопределенности и риска»

Задания для мини-проектов:

1. Дается ситуационная проблема в реализации инвестиционно-

строительного проекта: в предполагаемой зоне строительства объекта отсутствует земельный участок с разрешенным видом использования, соответствующим функциональному назначению объекта. Провести анализ проблемы и разработать алгоритм(ы) ее решения с наименьшими финансовыми рисками для проекта.

2. Дается ситуационная проблема в реализации инвестиционно-строительного проекта: в предполагаемой зоне строительства объекта находятся существующие неэксплуатируемые здания. Провести анализ проблемы и разработать алгоритм(ы) ее решения с наименьшими финансовыми рисками для проекта.

3. Дается ситуационная проблема в реализации инвестиционно-строительного проекта: предполагаемый объект строительства финансируется из средств федерального и муниципального бюджетов. С учетом принадлежности будущего объекта к федеральной собственности, в каких ситуациях муниципальные власти могут нести расходы на эксплуатацию объекта. Провести анализ проблемы и разработать алгоритм(ы) ее решения с наименьшими финансовыми рисками для проекта.

4. Дается ситуационная проблема в реализации инвестиционно-строительного проекта: при реконструкции объекта капитального строительства предполагается смена эксплуатационного назначения. Провести анализ проблемы и разработать алгоритм(ы) ее решения с наименьшими финансовыми рисками для проекта.

5. Дается ситуационная проблема в реализации инвестиционно-строительного проекта: необходимо провести редевелопмент крупного торгово-развлекательного центра в городском поселении. Провести анализ проблемы и разработать алгоритм(ы) ее решения с наименьшими финансовыми рисками для проекта.

Шкала оценивания: 6-балльная.

Критерии оценивания:

6-5 баллов (или оценка «отлично») выставляется всем членам команды, выполнявшей мини-проект, если задание на мини-проект выполнено точно и полно; мини-проект выполнен самостоятельно и демонстрирует высокий уровень сформированности у членов команды проектной компетенции; в проекте реализован креативный подход: приведены яркие, эмоциональные, мотивирующие истории; выводы сформулированы нетривиально и (или), афористично; защита проекта осуществлена в нестандартной, привлекательной форме и вызвала особый интерес у слушателей.

4-3 балла (или оценка «хорошо») выставляется всем членам команды, выполнявшей мини-проект, если задание на мини-проект в целом выполнено; мини-проект выполнен с незначительным участием преподавателя (консультации) и демонстрирует владение членами команды большинством навыков, необходимых для осуществления проектной деятельности; в проекте реализован стандартный подход, но очевидна попытка поиска

оригинальности: приведены типичные, но правильные и выразительные истории; выводы логичны и доказательны; защита проекта осуществлена в традиционной академической форме.

2-1 балл (или оценка «удовлетворительно») выставляется всем членам команды, выполнявшей мини-проект, если задание на мини-проект выполнено неточно и (или) неполно; выполнение мини-проекта происходило при постоянном участии и помощи преподавателя; приведенные истории отличаются простотой и не вызывают ярких эмоций у слушателей; сделаны формальные выводы; защита проекта осуществлена в традиционной форме.

0 баллов (или оценка «неудовлетворительно») выставляется всем членам команды, выполнявшей мини-проект, если задание на мини-проект не выполнено или выполнено менее чем наполовину, при этом команда не обращалась (или недостаточно обращалась) к преподавателю за консультацией или помощью; история отсутствует или ее сюжет недостаточно разработан; выводы отсутствуют или сделаны неправильно; защита мини-проекта представляла собой неподготовленный и (или) неструктурированный монолог представителя команды, в котором допускались отклонения от темы мини-проекта.

2 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ АССЕСМЕНТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ БУДУЩЕГО ПК6-1

1. ПЕРВОЕ ГРУППОВОЕ ЗАДАНИЕ ДЛЯ АССЕСМЕНТА – КЕЙС «Развитие туризма в регионе»

1.1 Текст кейса.

Предлагается «Инвестиционно-строительный проект семейного туристического центра в г. Курчатов, Курской области». Туристический центр планируется располагать вблизи старого русла реки Тускарь в районе Курчатовского водохранилища. Проектируемый объект представляет собой комплекс из 8 гостевых домов вместимостью 138 человек.

Основой объекта являются индивидуальные одноэтажные жилые дома с мансардным этажом и балконом на четверых отдыхающих. Планировочная организация построена по принципу четкого функционального зонирования и создания удобных связей между всеми помещениями (см. Рис.1а, 1б). Исходные данные по объекту представлены в таблицах 1-3.



Рис.1а. Перспективный вид туристического центра



Рис.1б. План туристического жилого дома.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели по разрабатываемым зданиям

Вместимость, чел	138
Площадь застройки, м2	1546,64
Площадь участка, м2	3500,00
Этажность	1
Общая площадь зданий, м2	1876,5
Строительный объем, м3	3858

Таблица 2. Инвестиционные затраты

1	Благоустройство территории базы отдыха	1 500 000,00
3	Строительство 8-ти каркасных гостевых домиков	177 536 000,0
4	Строительство административного здания	6 500 000,00
5	Строительство 2-х бань	4 000 000,00
6	Строительство цеха по разделке, переработке и хранению рыбы	8 000 000,00
7	Строительство гаража	1 400 000,00
8	Строительство кафе	8 600 000,0
9	Благоустройство 8-ти домиков	1 500 000,00
10	Строительство детских площадок	300 000,00
11	Квадроциклы - 3 шт.	900 000,00
12	Лодки - 4 шт.	220 000,00

13	Спортивный инвентарь для серфинга	64 000,00
14	Газонокосилка	30 000,00
15	Прочий мелкий инвентарь	1 000 000,00

Сроки реализации проекта: с 01.01.2025г. по 31.12.2025г.

1.2 Вопросы и задания к кейсу

1. Обосновать инвестиционную привлекательность строительства современного семейного туристического центра.
2. На основе имеющихся данных рассчитайте сроки окупаемости объекта.
3. На основе имеющихся данных рассчитайте поправки на риски.
4. Описать существующие в регионе объекты-конкуренты данного инвестиционно-строительного проекта.

1.3 Тайминг:

- время на выполнение заданий – 45 минут,
- время на ответы на вопросы заданий – 25 минут,
- время на ознакомление обучающихся с заключением по кейсу (образец презентации по выполнению кейса) – 10 минут,
- обсуждение кейса и заключения по кейсу – 10 минут.

1.4 Вспомогательные материалы

1. Грабовый, П. Г. Экспертиза и инвестирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Часть 1 (2-е издание, переработанное и дополненное) . – М., 2012. – 416с.;
2. Грабовый, П. Г. Экспертиза и инвестирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Часть II (2-е издание, переработанное и дополненное) . – М., 2012. – 416с.;
3. Болотин, С. А., Грабовый, К. П., Грабовый П. Г. Управление рисками в недвижимости. Учебник. – П., 2012. – 424с.;
4. Методические материалы к дисциплине;
5. Доступные обучающимся нейросети.

1.5 Заключение по кейсу (выдается после ответов обучающихся на вопросы к кейсу и выполнения всех заданий к кейсу):

1. Образец презентации по выполнению кейса.
2. Методические указания к дисциплине.

2. ВТОРОЕ ГРУППОВОЕ ЗАДАНИЕ ДЛЯ АССЕСМЕНТА – МОЗГОВОЙ ШТУРМ «Блиц по рискам»

2.1 Задание:

Обучающимся показывают (в виде презентации на экране в аудитории) различные инвестиционно-строительные проекты (с визуальным представлением, технико-экономическими показателями,

месторасположением и сроками реализации). Задача обучающихся за отведенное время (10 минут) ознакомится с проектом и назвать как можно больше рисков, которые возникнут при реализации данного проекта. По истечению отведенного времени проект меняется на следующий и задача повторяется. Основная цель – за время занятия оценить не менее 5 проектов.

Основные инвестиционно-строительные проекты, встречающиеся в блище:

- новое строительство общеобразовательной школы в поселке городского типа;
- новое строительство детского дошкольного учреждения в городском населенном пункте;
- новое строительство спортивного комплекса в городском населенном пункте;
- новое строительство комплекса жилых зданий в городском населенном пункте;
- новое строительство коттеджного поселка в сельском поселении;
- новое строительство дома культуры в поселке городского типа;
- новое строительство торгового комплекса в городском населенном пункте;
- реконструкция гостиничного комплекса в городском населенном пункте;
- реконструкция кукольного театра в городском населенном пункте;
- реставрация объекта культурного наследия в городском населенном пункте.

2.2 Тайминг:

- время на мозговой штурм одного проекта – 10 минут;
- время на весь блиц – 100 минут;
- время на рефлекссию – 10 минут;
- время на обсуждение результатов – 20 минут.

Шкала оценивания профессиональной компетенции будущего ПКб-1

№	Уровень Сформированности ПКб	Показатели оценивания		
		способность действовать (выполнение действий, названных индикаторами достижения ПКб)	способность творить, сотрудничать и развиваться (поведенческие индикаторы, показатели личностного роста)	
			креативность, инновационность	доминирующая роль в команде
1	Не соответствует	Не выполняет	Наблюдатель	Формальный

	ожиданиям	действия, названные индикаторами достижения ПКБ; не принимает участия в процессе выполнения задания группой	<i>(присутствует при реализации предложенных кем-то нестандартных подходов и решений)</i>	член команды
2	Требуются улучшения	Выполняет некоторые действия, названные индикаторами достижения ПКБ, порученные ему при выполнении задания группой, но нуждается в посторонней помощи	Мотивированный помощник <i>(незначительное, но заинтересованное участие в реализации чужих нестандартных подходов и решений)</i>	Исполнитель
3	Соответствует базовым ожиданиям	Самостоятельно выполняет действия, названные индикаторами достижения ПКБ, порученные ему при выполнении задания группой	Активный участник творческого процесса <i>(активно вовлекается в реализацию предложенных кем-то нестандартных подходов и решений)</i>	Уверенный исполнитель
4	Соответствует ожиданиям	Самостоятельно выполняет действия, названные индикаторами достижения ПКБ, порученные ему при выполнении задания группой, и оказывает помощь другим	Соавтор, <i>(подхватывает, дополняет и (или) развивает чужие нестандартные подходы и решения)</i>	Учитель, консультант

		обучающимся, консультирует нуждающихся в помощи		
5	Превосходит ожидания	Организует деятельность группы по выполнению задания, распределяет обязанности между членами группы по выполнению задания, самостоятельно выполняет наиболее сложные действия, названные индикаторами достижения ПКб, оказывает другим обучающимся помощь в их выполнении и берет на себя ответственность за выполнение задания группой	Генератор идей, инноватор, автор (предлагает нестандартные подходы и решения)	Лидер

Критерии оценивания выполнения групповых заданий ассесмента:

Уровень сформированности ПКб–3, превосходящий ожидания: доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет 100-90%.

Уровень сформированности ПКб–3, соответствующий ожиданиям: доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет 89-80%.

Уровень сформированности ПКб–3, соответствующий базовым ожиданиям: доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет 79-65%.

Уровень сформированности ПКб–3, требующий улучшений: доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет более 64-50%.

Уровень сформированности ПКб–3, не соответствующий ожиданиям: доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет менее 50%.

3 ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

3.1 ТЕМЫ ЭССЕ

1. Формулировка проблем и анализ особенностей принятия управленческих решений в условиях неопределенности и риска.

2. Развитие методических основ подготовки и принятия эффективных управленческих решений в условиях неопределенности и риска.

3. Совершенствование технологий принятия эффективных управленческих решений в процессе управления строительным предприятием в условиях неопределенности.

4. Формирование информационного обеспечения и систем поддержки как организационно-экономических основ эффективного принятия управленческих решений в условиях неопределенности.

5. Распределение показателей использования трудовых и материально-технических ресурсов по этапам производства строительных работ.

6. Унифицированные формы плановой документации распределения ресурсов при управлении ИСП.

3. Алгоритм расчета показателей использования трудовых и материально-технических ресурсов в строительстве.

4. Подготовка плановых показателей потребности производства работ в подразделении строительной организации в ресурсах.

5. Виды специализированного программного обеспечения для планирования и учета распределения ресурсов при производстве строительных работ.

6. Основы технико-экономических обоснований инвестиционно-строительных проектов.

7. Российские и международные стандарты и нормативно-правовая база по управлению инвестиционно-строительных проектов.

8. Требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность коммерческих организаций и градостроительную деятельность.

9. Программно-проектные методы организации деятельности по управлению инвестиционно-строительными проектами.

10. Основные виды ресурсов в инвестиционно-строительных проектах;

11. Методы проектного управления и особенности их применения в строительном производстве.
12. Энергосберегающие мероприятия при разработке инвестиционно-строительных проектов.
13. Основные понятия, методические подходы и функции ИСП.
14. Нормативно-правовые основы ИСП.
15. Нормы и правила, регламентирующие ИСП.
16. Организационные структуры ИСП. Виды организационных структур.
17. Методы организационного проектирования ИСП.
18. Проектное управление: понятие проекта, команда проекта, офис ИСП.
19. Жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта.
20. Функции и подсистемы управления ИСП.

Шкала оценивания эссе: в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальный балл за эссе – 30.

Балл, полученный обучающимся за эссе, суммируется с баллом, выставленным ему за решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи.

При необходимости выполнения обучающимся на промежуточной аттестации дополнительного задания (если обучающийся на ассессменте продемонстрировал уровень сформированности профессиональных компетенций будущего «Не соответствует ожиданиям») балл, полученный обучающимся за эссе, суммируется с баллами, выставленными ему за решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи и выполнение дополнительного задания.

Общий балл по промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале в соответствии с таблицей 3.1:

Таблица 3.1 – Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по 5-балльной шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

Критерии оценивания эссе

<i>№ n/n</i>	<i>Критерии оценивания</i>	<i>Максимальный балл</i>
1	Соответствие теме, отсутствие отступлений от темы	2
2	Соблюдение требований к композиции (наличие вступления, основной части и заключения) и логики рассуждения (наличие формулировки доказываемого тезиса, аргументов и выводов)	2
3	Достаточность, точность, убедительность и оригинальность аргументов	14
4	Наличие авторской позиции в эссе, оригинальность эссе	4
5	Владение теоретическим материалом и терминологией дисциплины	2
6	Логичность выводов в заключении	2
7	Защита эссе	4
ИТОГО:		30

3.2 КОМПЕТЕНТНОСТНО-ОРИЕНТИРОВАННЫЕ ЗАДАЧИ

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 1

Вы получаете проект строительства новой общеобразовательной школы (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Вам необходимо: выбрать местоположение объекта (регион с точным указанием), источники финансирования, технического заказчика (частная организация, административная, стороннее юридическое лицо и пр.), кратко рассчитать источники дохода (при наличии), кратко рассчитать срок окупаемости. Все решения представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 2

Вы получаете проект строительства нового театрально-зрелищного объекта (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Вам необходимо: выбрать местоположение объекта (регион с точным указанием), источники финансирования, технического заказчика (частная организация, административная, стороннее юридическое лицо и пр.), кратко рассчитать источники дохода (при наличии), кратко рассчитать срок окупаемости. Все решения представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 3

Вы получаете проект строительства нового многоквартирного жилого здания (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Вам необходимо: выбрать местоположение объекта (регион с точным указанием), источники

финансирования, технического заказчика (частная организация, административная, стороннее юридическое лицо и пр.), кратко рассчитать источники дохода (при наличии), кратко рассчитать срок окупаемости. Все решения представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 4

Вы получаете проект строительства новой туристической базы (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Вам необходимо: выбрать местоположение объекта (регион с точным указанием), источники финансирования, технического заказчика (частная организация, административная, стороннее юридическое лицо и пр.), кратко рассчитать источники дохода (при наличии), кратко рассчитать срок окупаемости. Все решения представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 5

Вы получаете проект строительства нового детского дошкольного учреждения (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Вам необходимо: выбрать местоположение объекта (регион с точным указанием), источники финансирования, технического заказчика (частная организация, административная, стороннее юридическое лицо и пр.), кратко рассчитать источники дохода (при наличии), кратко рассчитать срок окупаемости. Все решения представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 6

Вам предоставляется проект существующего производственного предприятия (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Ставится задача: описать реализацию проекта редевелопмента. Описание подразумевает краткое изложение действий при редевелопменте, а также ваше видение объекта по следующим обязательным параметрам: планируемое эксплуатационное назначение; процент строительного объема существующего объекта в редевелопменте; предполагаемая стоимость реализации; предполагаемый срок окупаемости. Необходимо сделать вывод о социально-экономическом эффекте реализации проекта редевелопмента и представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 7

Вам предоставляется проект существующего торгового предприятия (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Ставится задача: описать реализацию проекта редевелопмента. Описание подразумевает краткое изложение действий при редевелопменте, а также ваше видение объекта по следующим обязательным параметрам: планируемое эксплуатационное

назначение; процент строительного объема существующего объекта в редевелопменте; предполагаемая стоимость реализации; предполагаемый срок окупаемости. Необходимо сделать вывод о социально-экономическом эффекте реализации проекта редевелопмента и представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 8

Вам предоставляется проект существующего общественного здания (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Ставится задача: описать реализацию проекта редевелопмента. Описание подразумевает краткое изложение действий при редевелопменте, а также ваше видение объекта по следующим обязательным параметрам: планируемое эксплуатационное назначение; процент строительного объема существующего объекта в редевелопменте; предполагаемая стоимость реализации; предполагаемый срок окупаемости. Необходимо сделать вывод о социально-экономическом эффекте реализации проекта редевелопмента и представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 9

Вам предоставляется проект существующего гостевого отеля (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Ставится задача: описать реализацию проекта редевелопмента. Описание подразумевает краткое изложение действий при редевелопменте, а также ваше видение объекта по следующим обязательным параметрам: планируемое эксплуатационное назначение; процент строительного объема существующего объекта в редевелопменте; предполагаемая стоимость реализации; предполагаемый срок окупаемости. Необходимо сделать вывод о социально-экономическом эффекте реализации проекта редевелопмента и представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Компетентностно-ориентированная (ситуационная) задача № 10

Вам предоставляется проект существующего спортивного комплекса (описание основных технико-экономических показателей объекта, проектную мощность и стоимость реализации). Ставится задача: описать реализацию проекта редевелопмента. Описание подразумевает краткое изложение действий при редевелопменте, а также ваше видение объекта по следующим обязательным параметрам: планируемое эксплуатационное назначение; процент строительного объема существующего объекта в редевелопменте; предполагаемая стоимость реализации; предполагаемый

срок окупаемости. Необходимо сделать вывод о социально-экономическом эффекте реализации проекта редевелопмента и представить в виде короткой презентации (не более 10 слайдов).

Шкала оценивания решения компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи: в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальное количество баллов за решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи – 6.

При необходимости выполнения обучающимся на промежуточной аттестации дополнительного задания (если обучающийся на ассесменте продемонстрировал уровень сформированности профессиональных компетенций будущего «Не соответствует ожиданиям») максимальное количество баллов для указанного обучающегося за решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи – 3 балла.

Балл, полученный обучающимся за решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи, суммируется с баллом, выставленным ему за написание и защиту эссе.

При необходимости выполнения обучающимся на промежуточной аттестации дополнительного задания (если обучающийся на ассесменте продемонстрировал уровень сформированности профессиональных компетенций будущего «Не соответствует ожиданиям») балл, полученный обучающимся за решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи, суммируется с баллами, выставленными ему за написание и защиту эссе и выполнение дополнительного задания.

Общий балл промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале в соответствии с таблицей 3.2:

Таблица 3.2 – Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по 5-балльной шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

Критерии оценивания решения компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи:

6-5 баллов выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует глубокое понимание обучающимся предложенной проблемы и разностороннее ее рассмотрение; свободно конструируемая работа представляет собой логичное, ясное и при этом краткое, точное описание хода решения задачи (последовательности (или выполнения) необходимых трудовых действий) и формулировку доказанного, правильного вывода (ответа); при этом обучающимся предложено несколько вариантов решения или оригинальное, нестандартное решение (или наиболее эффективное, или наиболее рациональное, или оптимальное, или единственно правильное решение); задача решена в установленное преподавателем время или с опережением времени.

4-3 балла выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует понимание обучающимся предложенной проблемы; задача решена типовым способом в установленное преподавателем время; имеют место общие фразы и (или) несущественные недочеты в описании хода решения и (или) вывода (ответа).

2-1 балла выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует поверхностное понимание обучающимся предложенной проблемы; осуществлена попытка шаблонного решения задачи, но при ее решении допущены ошибки и (или) превышено установленное преподавателем время.

0 баллов выставляется обучающемуся, если решение задачи демонстрирует непонимание обучающимся предложенной проблемы, и (или) значительное место занимают общие фразы и голословные рассуждения, и (или) задача не решена.

3.3 ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ (*выполняют только обучающиеся, продемонстрировавшие на ассесменте уровень сформированности профессиональных компетенций будущего «Не соответствует ожиданиям»*)

САМОПРЕЗЕНТАЦИЯ

Задание:

Выберите инвестиционно-строительный проект на основе планируемых (проектируемых объектов). На основе проекта необходимо произвести сокращенный расчет стоимости строительно-монтажных или ремонтно-строительных работ (на выбор), расчет стоимости эксплуатации объекта, расчет фонда оплаты труда и амортизации.

Проработайте источники доходов объекта и выполните сокращенный расчет. Необходимо рассчитать срок окупаемости объекта.

На занятии необходимо провести презентацию инвестиционно-строительного проекта (в виде электронной презентации) пред учениками и преподавателем. На занятии слушатели (все ученики, кроме преподавателя)

оценивают проект, задают вопросы, обсуждают его сильные и слабые стороны.

Путем общего голосования слушателей определяется:

- соответствует ли представленный инвестиционно-строительный проект указанным задачам;
- следует ли выделять средства (условно) на реализацию данного инвестиционно-строительного проекта.

Шкала оценивания выполнения дополнительного задания (самопрезентации): в соответствии с действующей в университете балльно-рейтинговой системой оценивание результатов промежуточной аттестации обучающихся осуществляется в рамках 100-балльной шкалы, при этом максимальный балл по промежуточной аттестации обучающихся по очной форме обучения составляет 36 баллов (установлено положением П 02.016).

Максимальное количество баллов за выполнение дополнительного задания (самопрезентации) – 3.

Балл, полученный обучающимся за выполнение дополнительного задания, суммируется с баллами, выставленным ему за написание и защиту эссе и решение компетентностно-ориентированной (ситуационной) задачи.

Общий балл промежуточной аттестации суммируется с баллами, полученными обучающимся по результатам текущего контроля успеваемости в течение семестра; сумма баллов переводится в оценку по дихотомической шкале в соответствии с таблицей 3.3:

Таблица 3.3 – Соответствие 100-балльной и дихотомической шкал

<i>Сумма баллов по 100-балльной шкале</i>	<i>Оценка по 5-балльной шкале</i>
100-50	зачтено
49 и менее	не зачтено

Критерии оценивания выполнения дополнительного задания (самопрезентации):

3 балла выставляется обучающемуся, если доля освоенных им знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет не менее 85%.

2 балла выставляется обучающемуся, если доля освоенных им знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет не менее 70%.

1 балл выставляется обучающемуся, если доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице 1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет не менее 50%.

0 баллов выставляется обучающемуся, если доля освоенных обучающимся знаний, умений и опыта деятельности, указанных в таблице

1.3 РПД для данной профессиональной компетенции будущего, составляет менее 50%.