СОГЛАСОВАН

решением Ученого совета
АНО ВО «МБИ
имени Анатолия Собчака»
(протокол от «19» декабря 2024 г. № 6)

УТВЕРЖДЕН

приказом ректора
АНО ВО «МБИ
имени Анатолия Собчака»
от «27» декабря 2024 г. № 56

АКТУАЛИЗИРОВАН

решением Ученого совета
АНО ВО «МБИ
имени Анатолия Собчака»
(протокол от «25» декабря 2025 г. № 7)

УТВЕРЖДЕНА
актуализированная версия
приказом ректора
АНО ВО «МБИ
имени Анатолия Собчака»
от «30» декабря 2025 г. № 59

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине
Управление инвестиционной деятельностью гостиничного предприятия

направление подготовки
43.03.03 Гостиничное дело

направленность (профиль)
Управление в гостиничном бизнесе

уровень образования
высшее образование – бакалавриат

форма обучения
очная

год набора
2025

Санкт-Петербург
2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат
029D2AE30011B46997424A3587152A1CB0
Действителен с 18.03.2026 по 18.06.2027
Владелец АНО ВО "МБИ ИМЕНИ АНАТОЛИЯ СОБЧАКА"

СОДЕРЖАНИЕ

1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ И ЭТАПЫ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ 3
2. СТРУКТУРА ФОС ПО ДИСЦИПЛИНЕ..... 4
3. ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОМПЕТЕНЦИЙ 5
4. ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА..... 6
5. ПЕРЕЧЕНЬ ЗАДАНИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ 7
5.1. ЗАДАНИЯ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:..... 7
5.2 КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ТЕКУЩЕЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ..... 8
5.3 ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ..... 34
6. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ... 40
7. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ..... 42
7.1. ЗАДАНИЯ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ..... 44
7.2. ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ..... 44

1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ И ЭТАПЫ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Фонд оценочных средств предназначен для оценки результатов обучения по учебной дисциплине.

Рабочей программой дисциплины (модуля) предусмотрено формирование следующих компетенций:

Код и наименование компетенции выпускника	**Код и наименование индикатора достижения компетенций**	**Планируемые результаты обучения по дисциплине**
ПК-4 Способен применять современные технологии организации ценовой и сбытовой политики организаций сферы гостеприимства и/или общественного питания, с использованием интернет-продвижения	ПК-4.2. Способен использовать инструменты интернет-продвижения для реализации сбытовой стратегии и повышения эффективности продаж в сфере гостеприимства и общественного питания.	**Знать:** основные каналы интернет-продвижения в гостиничном и ресторанном бизнесе (агрегаторы, соцсети, контекстная и таргетированная реклама, email- и мессенджер-рассылки, ретаргетинг), взаимосвязь сбытовой стратегии и инвестиционных целей предприятия (окупаемость, ROI, рост доли рынка), инструменты аналитики и автоматизации для контроля эффективности каналов (CRM, PMS, BI-системы, веб-аналитика), ключевые метрики оценки продвижения и продаж (CTR, CPC, CAC, LTV, конверсия, ROMI), принципы омниканальных продаж и сквозной аналитики в гостиничной индустрии, отраслевую специфику сезонности и пиковых нагрузок и их влияние на планирование рекламных кампаний и бюджетирование, правила обработки персональных данных и информационной безопасности при работе с онлайн-каналами, базовые механизмы работы с онлайн-турагентствами и OTA (условия контрактов, комиссии, паритетные обязательства). **Уметь:** соотносить задачи интернет-продвижения с инвестиционными и операционными целями гостиничного предприятия, подбирать цифровые каналы и форматы продвижения с учётом целевой аудитории, локации и позиционирования объекта, формировать медиаплан и распределять рекламный бюджет по каналам с учётом ожидаемой окупаемости, настраивать отслеживание ключевых метрик и сквозную аналитику для оценки вклада каналов в продажи, интерпретировать данные для корректировки стратегии продвижения и перераспределения бюджета, интегрировать данные о бронированиях и выручке с показателями рекламных кампаний, планировать промо-акции и спецпредложения с учётом инвестиционных ограничений и сезонности, согласовывать действия маркетинга, продаж и фронт-офиса для единой сбытовой политики, оценивать влияние изменений в продвижении на ключевые финансовые показатели (ADR, RevPAR, GOP), обосновывать эффективность вложений в продвижение через расчёты ROI и ROMI. **Владеть навыками:** работы с CRM, PMS и системами бронирования для синхронизации данных о продажах и эффективности каналов, настройки и мониторинга рекламных кампаний в цифровых каналах (Яндекс Директ, VK Реклама, MyTarget, Google Ads), использования инструментов веб-аналитики (Яндекс Метрика, Google Analytics) и трекинга конверсий, формирования отчётов и дашбордов по эффективности продвижения и их связи с финансовыми результатами, проведения A/B-тестов промо-механик и креативов с оценкой экономического эффекта, расчёта и

		анализа ключевых метрик (CAC, LTV, ROMI, конверсия по каналам, доля онлайн-продаж), координации взаимодействия подразделений (маркетинг, продажи, фронт-офис, финансы) для реализации сбытовой стратегии, подготовки аналитических справок и инвестиционных обоснований для проектов продвижения, работы с OTA и агрегаторами (управление контентом, акциями, отзывами), применения методов прогнозирования спроса и загрузки на основе данных продвижения, оформления и защиты управленческих решений по распределению рекламного бюджета и оценке окупаемости маркетинговых инвестиций.

1.2. Входной уровень знаний, умений, опыта деятельности, требуемых для формирования компетенции

- Знает Основы экономики туризма: специфику туристского продукта, структуру индустрии гостеприимства и сезонность спроса. Экономику предприятия: устройство капитала, состав затрат (фиксированные и переменные), понятия выручки, прибыли и себестоимости. Основы финансового менеджмента: концепцию временной стоимости денег (дисконтирование) и базовые принципы налогообложения. Рыночную среду: методы оценки конкурентов, емкости рынка и факторов макросреды (PEST-анализ).
  УМЕТЬ (Входные умения) Работать с отчетностью: читать и анализировать бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах и отчет о движении денежных средств (ОДДС). Проводить расчеты: вычислять базовые финансовые коэффициенты (рентабельность, ликвидность). Использовать ПО: владеть MS Excel на уровне построения таблиц, применения финансовых функций (ЧПС/NPV, ВНД/IRR) и построения графиков. Прогнозировать: составлять простые прогнозы продаж на основе ретроспективных данных и маркетинговых исследований.
  3. Входные данные для анализа (Информационная база) Для разработки или оценки конкретного инвестиционного проекта в туризме вам потребуются следующие данные:
  - Маркетинговые данные: Прогноз туристского потока и средней загрузки (для отелей, турбаз) по месяцам.
  - Средний чек (стоимость тура, путевки, номера в сутки — ADR). Доля рынка и темпы роста целевого сегмента.
  - Инвестиционные затраты (Капитальные вложения / CAPEX): Стоимость покупки или аренды земли/помещений. Расходы на строительство, реконструкцию, дизайн или брендинг. Затраты на закупку оборудования, мебели, ИТ-систем (например, PMS для отеля). Нематериальные активы (лицензии, патенты, франшизы).
  - Операционные расходы (OPEX): Фонд оплаты труда (ФОТ) персонала с учетом сезонного найма. Коммунальные платежи, расходы на расходные материалы и продукты (для HoReCa). Агентские вознаграждения и комиссии систем бронирования (OTA). Затраты на маркетинг и рекламу.
  - Финансово-экономические параметры: Ставка дисконтирования (стоимость капитала предприятия или WACC). Доступные источники финансирования (собственные средства, условия банковского кредита, лизинг). Налоговое окружение (НДС, налог на прибыль или параметры УСН). Горизонт планирования (обычно для туризма — от 3 до 7 лет).

2. СТРУКТУРА ФОС ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Оценка проводится методом сопоставления параметров продемонстрированной обучающимся продукта деятельности с заданными эталонами и стандартами по критериям.

Таблица – 1.1. Объекты оценивания и наименование оценочных средств

Номер и наименование разделов/тем	Формы текущего контроля успеваемости / промежуточной	Объекты оценивания	Вид занятия / Наименование оценочных средств	Форма проведения оценки Устная/ письменная

	аттестации			
Тема 1. Понятие инвестиций и инвестиционной деятельности	Текущий контроль	Экономическая сущность и природа инвестиций: особенности в современной экономике. Эволюция развития инвестиций. Классификация и структура инвестиций. Основные виды инвестиций: реальные и финансовые	ДП – доклад с презентацией, Т – тест реферат	устная/ письменная
Тема 2. Финансирование инвестиционных проектов в гостиничной деятельности	Текущий контроль	Источники финансирования инвестиционных проектов. Современные методы и формы финансирования инвестиционных проектов.	ДП – доклад с презентацией Т – тест задания Диспут реферат	Устная письменная
Тема 3. Экономическая оценка эффективности инвестиций	Текущий контроль	Основные положения по оценке эффективности инвестиций. Методы оценки реальных инвестиций. Методы оценки финансовых инвестиций Цифровые методы оценки эффективности инвестиций.	Т – тест, К – коллоквиум задания Деловая игра реферат	Письменная Устная
Тема 4. Инвестиционные риски	Текущий контроль	Понятие и виды инвестиционных рисков. Классификация инвестиционных рисков. Оценка инвестиционных рисков. Методы управления инвестиционными рисками	Т – тест, задания Деловая игра Реферат коллоквиум	Устная письменная
Тема 5. Регулирование инвестиционной деятельности в Российской Федерации	Текущий контроль	Понятие, виды и формы государственного регулирования инвестиционной деятельности. Налоговое регулирование и стимулирование инвестиционной активности субъектов экономических отношений. Регулирование концессионной деятельности. Защита прав инвесторов	Т – тест, задания Деловая игра Реферат коллоквиум	Устная письменная
Тема 6. Инвестиционный климат и инвестиционная привлекательность территории	Текущий контроль	Инвестиционный климат: понятие, экономические факторы, его определяющие, и методы оценки. Инвестиционная привлекательность на макро- и микроуровне, ее основные элементы. Методы оценки инвестиционной привлекательности. Оценка интегрального уровня инвестиционной привлекательности российских регионов.	Т – тест, задания Деловая игра Реферат коллоквиум	Устная письменная
Все темы и разделы:	**Промежуточная аттестация**		Т – тест (1-30)	Письменная

3. ПОКАЗАТЕЛИ И КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОМПЕТЕНЦИЙ

Оценка знаний, умений, владений выражается в пятибалльной системе.

Таблица 3.1 – Текущий контроль

№ п/п	Виды работ	Критерии оценивания			
		Неудовлетворительно (2 балла)	Удовлетворительно (3 балла)	Хорошо (4 балла)	Отлично (5 баллов)

1	Работа на лекциях	Отсутствие участия студента в работе на занятии	Единичное высказывание	Высказывание суждений, активное участие в работе на занятии	Высказывание неординарных суждений, активное участие в работе на занятии
2	Работа на практических занятиях, решение общих практических задач	Отсутствие участия в обсуждении, решении, неправильное решение	Единичное высказывание, решение с ошибками	Высказывание суждений, активное участие в ходе решения, правильное решение с отдельными замечаниями	Высказывание неординарных суждений, активное участие в ходе решения, правильное решение без ошибок
3	Работа на практических занятиях, решение индивидуальных практических задач	Отсутствие участия в обсуждении, решении, неправильное решение	Единичное высказывание, решение с ошибками	Высказывание суждений, активное участие в ходе решения, правильное решение с отдельными замечаниями	Высказывание неординарных суждений, активное участие в ходе решения, правильное решение без ошибок

Критерии оценивания формулируются для каждой компетенции и отражают деятельность обучающегося, поддающуюся измерению.

Таблица 3.2 – Обобщенные критерии оценивания освоения компетенции

Неудовлетворительно (2 балла)	Удовлетворительно (3 балла)	Хорошо (4 балла)	Отлично (5 баллов)
Компетенция не освоена. Обучающийся не показывает знания, входящие в состав компетенции, не понимает их необходимость и/или не может их применять	Компетенция освоена. Обучающийся показывает общие знания, входящие в состав компетенции, имеет представление об их применении, умение извлекать и использовать основную (важную) информацию из полученных знаний	Компетенция освоена. Обучающийся показывает полноту знаний, демонстрирует умения и навыки решения типовых задач	Компетенция освоена. Обучающийся показывает глубокие знания, демонстрирует умения и навыки решения сложных задач, умение принимать решения, создавать и применять документы, связанные с профессиональной деятельностью; способен самостоятельно решать проблему/задачу на основе изученных методов, приемов и технологий.

4. ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА

Таблица 4.1 –. Шкала критериев оценивания компетенций

Оценка	Содержание
Неудовлетворительно (2 балла)	Демонстрирует непонимание проблемы, не восприятие материала. Работа незакончена и/или это плагиат
Удовлетворительно (3 балла)	Демонстрирует частичное понимание проблемы. Большинство требований, предъявляемых, к заданию выполнены. Владение элементами заданного материала. В основном выполненный материал понятен и носит целостный характер
Хорошо (4 балла)	Демонстрирует значительное понимание проблемы обозначенной дисциплиной. Все требования, предъявляемые к заданию выполнены.

	Содержание выполненных заданий раскрыто и рассмотрено с разных точек зрения
Отлично (5 баллов)	Демонстрирует полное понимание проблемы. Все требования, предъявляемые к заданию выполнены. Продемонстрировано уверенное владение материалом дисциплины. Выполненные задания носят целостных характер, выполнены в полном объеме, структурированы, представлены различные точки зрения, продемонстрирован творческий подход

Шкалы оценивания и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине регламентируются Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования.

5. ПЕРЕЧЕНЬ ЗАДАНИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

5.1. ЗАДАНИЯ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:

Таблица - 5.1 Перечень заданий текущего контроля и их наименование

Наименование оценочных средств	Содержание задания
Доклад с презентацией	Этапы управления инвестиционной деятельностью Процесс управления состоит из четырех главных шагов: Анализ и оценка: изучение рынка, поиск перспективных идей (например, открытие глэмпинга или нового экскурсионного маршрута). Разработка проекта: составление бизнес-плана и расчет окупаемости (технико-экономическое обоснование). Финансирование: выбор выгодных источников денег (свои или кредит). Контроль и оценка результатов: проверка того, приносит ли проект запланированную прибыль и как снизить возможные риски. Главные проблемы и риски Инвестиции в туризме связаны с рисками: Изменение политической или экономической ситуации. Колебания валютных курсов (если речь идет о выездном туризме). Форс-мажоры (погодные условия, ограничения на поездки). Для защиты от этих рисков компании создают резервные фонды и диверсифицируют (разделяют) свои вложения.
коллоквиум	Источники финансирования: Собственные средства (прибыль, амортизация). Заемные средства (кредиты банков, облигационные займы).Привлеченные средства (долевое участие, средства инвесторов). Государственная поддержка (субсидии, налоговые льготы для развития внутреннего туризма).
реферат	Особенности инвестирования в туристской сфере: Высокий уровень рисков (сезонность, политическая и экономическая нестабильность). Долгий срок окупаемости капитальных вложений (особенно в средства размещения).Зависимость от развития общей транспортной и региональной инфраструктуры.
задания	Туристское агентство «Вояж» планирует запустить новый загородный эко-маршрут. Требуется оценить целесообразность инвестиций. Первоначальные инвестиции (CAPEX): 3 000 000 рублей (покупка оборудования, благоустройство площадки, маркетинг). Прогнозируемый срок реализации проекта: 3 года. Ожидаемый чистый денежный поток (NCF) по годам: Год 1: 1 200 000 руб.Год 2: 1 400 000 руб. Год 3: 1 500 000 руб. Ставка дисконтирования)0,12(%12 :(ض).Задание для студента: Рассчитайте чистый дисконтированный доход (NPV — Net Present Value).Определите простой срок окупаемости проекта (PP — Payback Period).Сделайте вывод о целесообразности реализации инвестиционного проекта.
диспут	Показатели оценки эффективности инвестиционных проектов:ЧДД (NPV) — чистый дисконтированный доход.ВНД (IRR) — внутренняя норма доходности.Рентабельность инвестиций (PI / ROI).Срок окупаемости (простой и

	дисконтированный)
Деловая игра	Инвестиции в туризме
Тест	Что понимается под инвестициями в туристском предприятии?а) Покупка канцелярских товаров для текущей деятельностиб) Вложение капитала в объекты предпринимательской деятельности с целью получения прибылив) Выплата заработной платы сотрудникамг) Оплата текущих коммунальных услуг

5.2 КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ТЕКУЩЕЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Первая контрольная точка - в форме доклада (письменная).

Темы докладов: Темы докладов с презентацией

1. Сущность и особенности инвестиций в туризме

Инвестиции в туризме имеют свою специфику:

- Зависимость от сезона: потоки туристов меняются в течение года, это нужно учитывать при расчете окупаемости.
- Высокая капиталоемкость: строительство отелей или покупка автобусов требуют крупных сумм.
- Эмоциональный фактор: туристы покупают впечатления, поэтому инвестиции часто направляются на сервис, дизайн и комфорт.

Объектами инвестирования могут быть покупка нового оборудования, разработка мобильного приложения, ремонт номеров или обучение персонала.

2. Источники финансирования

Для реализации проектов туристское предприятие использует:

- Собственные средства: чистая прибыль компании и амортизационные отчисления.
- Заемные средства: банковские кредиты и займы.
- Привлеченные средства: деньги инвесторов, государственные субсидии и поддержка для развития внутреннего туризма.

3. Этапы управления инвестиционной деятельностью

Процесс управления состоит из четырех главных шагов:

1. Анализ и оценка: изучение рынка, поиск перспективных идей (например, открытие глэмпинга или нового экскурсионного маршрута).
2. Разработка проекта: составление бизнес-плана и расчет окупаемости (технико-экономическое обоснование).
3. Финансирование: выбор выгодных источников денег (свои или кредит).
4. Контроль и оценка результатов: проверка того, приносит ли проект запланированную прибыль и как снизить возможные риски.

4. Главные проблемы и риски

Инвестиции в туризме связаны с рисками:

- Изменение политической или экономической ситуации.
- Колебания валютных курсов (если речь идет о выездном туризме).
- Форс-мажоры (погодные условия, ограничения на поездки).

Для защиты от этих рисков компании создают резервные фонды и диверсифицируют (разделяют) свои вложения.

Тема. Финансирование и кредитование инвестиций в индустрии гостеприимства.

Краткие планы докладов

1. Основные источники финансирования гостиничных проектов

- Собственные средства (прибыль, амортизация, уставный капитал).
- Заёмные средства (банковские кредиты, облигации, лизинг).
- Привлечённые средства (инвесторы, партнёрства, краудфандинг).
- Государственная поддержка (субсидии, гранты, льготные кредиты).
- Международные финансовые институты (ЕБРР, МФК).

2. Роль банков в кредитовании гостиничного бизнеса

- Виды банковских кредитов: инвестиционные, на пополнение оборотных средств, ипотека.
- Требования банков к заёмщикам (кредитная история, залог, финансовые показатели).

- Проектное финансирование: особенности, преимущества, риски.
- Льготные программы кредитования (например, постановление № 1414, программа 1764).

3. Инвестиционные фонды и их влияние на развитие индустрии гостеприимства

- Типы фондов: прямые инвестиции, хедж-фонды, REITs (инвестиционные фонды недвижимости).
- Стратегии фондов: покупка, улучшение, продажа (buy-fix-sell); долгосрочное владение.
- Примеры сделок с участием фондов (Blackstone, THL, фонды под управлением ВТБ Капитал).
- Влияние на рынок: консолидация, рост профессионализма, повышение стандартов.

4. Анализ рисков при финансировании гостиничных проектов

- Классификация рисков: макроэкономические (инфляция, курс валют), отраслевые (сезонность, конкуренция), проектные (строительные, эксплуатационные), финансовые (процентные ставки, ликвидность).
- Методы оценки рисков (качественный и количественный анализ, стресс-тестирование).
- Способы снижения рисков: диверсификация, страхование, хеджирование, резервирование.

5. Перспективы и тенденции в финансировании гостиничного бизнеса

- Рост интереса к устойчивому финансированию (ESG-критерии, «зелёные» кредиты).
- Развитие краудфандинга и платформ коллективных инвестиций.
- Увеличение доли государственно-частного партнёрства.
- Использование цифровых технологий для оценки проектов (Big Data, AI).
- Адаптация к постпандемийной реальности (спрос на внутренний туризм, апарт-отели).

Тема. Разработка и анализ инвестиционных проектов гостиничного предприятия.
Краткие планы докладов

1. Этапы разработки инвестиционного проекта в гостиничном бизнесе

- Прединвестиционная фаза (концепция, анализ рынка, выбор участка).
- Инвестиционная фаза (проектирование, строительство, оснащение).
- Эксплуатационная фаза (запуск, выход на проектную мощность).
- Пост-инвестиционный анализ (оценка эффективности, корректировка).

2. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов в индустрии гостеприимства

- Простые методы: срок окупаемости (PP), простая норма прибыли (ARR).
- Дисконтированные методы: чистая приведённая стоимость (NPV), внутренняя норма доходности (IRR), индекс доходности (PI), дисконтированный срок окупаемости (DPP).
- Учёт специфики гостиничных проектов: прогнозирование загрузки, ADR, RevPAR, операционных расходов.

3. Влияние туристических тенденций на разработку гостиничных инвестиционных проектов

- Рост внутреннего туризма – проекты в регионах, на курортах.
- Популяризация экотуризма и здорового образа жизни – эко-отели, глэмпинги, спа-комплексы.
- Цифровой кочевничество – апарт-отели, коливинги, long-stay форматы.
- Персонализация и экономика впечатлений – бутик-отели, тематические проекты.

4. Сравнительный анализ традиционных и инновационных методов разработки инвестиционных проектов

- Традиционные методы: линейное планирование, фиксированные сроки и бюджет.
- Инновационные методы: agile-подход (гибкость, итеративность), BIM-технологии (информационное моделирование), краудсорсинг идей.
- Преимущества и недостатки, примеры применения в гостиничном девелопменте.

5. Роль маркетинга в успешной реализации инвестиционных проектов гостиничного предприятия

- Маркетинговые исследования на прединвестиционной фазе (анализ спроса, конкурентов, сегментация).
- Разработка концепции и позиционирования как основа для проектирования.
- План продвижения и продаж для выхода на рынок.
- Маркетинговый контроль на этапе эксплуатации (анализ отзывов, корректировка стратегии).

Методические рекомендации:

Обучающийся может подготовить не более пяти докладов с презентацией. Критерии оценки одного доклада с презентацией: 5 баллов выставляется обучающемуся, если он перечисляет все существенные характеристики обозначенного в вопросе предмета и возможные варианты дальнейшего развития решения проблемы, если это возможно; 4 балла, если студент раскрыл только часть основных положений вопроса, продемонстрировал неточность в представлениях о предмете вопроса; 3 балла, если студент обозначил общую траекторию ответа, но не смог конкретизировать основные компоненты; 2 балла, если студент не продемонстрировал знаний основных понятий, представлений об изучаемом предмете.

Методические указания по написанию доклада с презентацией. Требования, предъявляемые к докладу с презентацией:

1. Объем доклад не должен превышать 5-8 страниц. Печать производится через 1,5 интервала, размер шрифта 14, с выравниванием по ширине. Левое поле листа 30 мм, правое – 10 мм, верхнее – 20 мм, нижнее 20 мм. Текст должен оформляться абзацами с отступом 1,25 см.
2. Эссе должно восприниматься как единое целое, идея должна быть ясной и понятной.
3. Необходимо писать коротко и ясно. Эссе не должно содержать ничего лишнего, должно включать только ту информацию, которая необходима для раскрытия вашей позиции, идеи.
4. Доклад должно иметь грамотное композиционное построение, быть логичным, четким по структуре.
5. Каждый абзац доклад должен содержать только одну основную мысль.
6. Доклад должен показывать, что его автор знает и осмысленно использует теоретические понятия, термины, обобщения, мировоззренческие идеи.
7. Доклад должен содержать убедительную аргументацию заявленной по проблеме позиции.

контрольная точка - в форме теста (письменная).

Тесты

Тема 1. Экономическая сущность и особенности инвестиционной деятельности в индустрии гостеприимства

ТИП ЗАДАНИЯ	СЦЕНАРИИ ВЫПОЛНЕНИЯ	ЗАДАНИЕ С КЛЮЧАМИ
Задание закрытого типа с выбором одного правильного ответа из нескольких вариантов предложенных	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа	**Вопрос 1.1.** Что понимается под реальными инвестициями в гостиничном бизнесе? А. Вложения в ценные бумаги гостиничных сетей Б. Приобретение основных средств (зданий, оборудования, реконструкция) В. Открытие депозита в банке Г. Покупка франшизы *Правильный ответ: Б* **Вопрос 1.2.** Какой из перечисленных факторов НЕ является специфической особенностью инвестиционной деятельности в индустрии гостеприимства? А. Высокая капиталоёмкость проектов Б. Длительный срок окупаемости В. Высокая ликвидность готового объекта Г. Зависимость от сезонных колебаний спроса *Правильный ответ: В* **Вопрос 1.3.** Что относится к интеллектуальным инвестициям в гостиничном

<table>
<tr><td></td><td>(например: 1-a; 2-b; 3-a)</td><td>бизнесе?
А. Покупка нового оборудования для прачечной
Б. Вложения в обучение персонала и разработку стандартов обслуживания
В. Строительство дополнительного корпуса
Г. Приобретение земельного участка
Правильный ответ: Б
Вопрос 1.4.
Какой показатель наиболее полно характеризует эффективность использования номерного фонда и часто используется инвесторами для оценки потенциала отеля?
А. Количество номеров
Б. Средняя цена номера (ADR)
В. Доход на доступный номер (RevPAR)
Г. Коэффициент загрузки (Occupancy)
Правильный ответ: В</td></tr>
<tr><td>Задание закрытого типа на установление соответствия</td><td>1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидаются пары элементов.
2. Внимательно прочитать оба списка: список 1 – вопросы, утверждения, факты, понятия и т.д.;
список 2 – утверждения, свойства объектов и т.д.
3. Сопоставить элементы списка 1 с элементами списка 2, сформировать пары элементов.
4. Записать попарно буквы и цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа (например: 1c;2a;3g;4d;5f;6b;7e)</td><td>Вопрос 2.1.
Установите соответствие между видом инвестиций и примером.
Колонка А (Вид инвестиций) — Колонка Б (Пример)
1. Реальные инвестиции — А. Покупка акций гостиничной сети
2. Финансовые инвестиции — Б. Строительство спа-комплекса при отеле
3. Интеллектуальные инвестиции — В. Разработка и внедрение CRM-системы
Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В
Вопрос 2.2.
Установите соответствие между фактором инвестиционной привлекательности отеля и его характеристикой.
Колонка А (Фактор) — Колонка Б (Характеристика)
1. Местоположение — А. Доступность для туристов, близость к достопримечательностям, транспортным узлам
2. Бренд — Б. Узнаваемость, доверие клиентов, возможность премиального ценообразования
3. Конкурентная среда — В. Количество и качество аналогичных предложений на рынке
Правильный ответ: 1-А, 2-Б, 3-В</td></tr>
</table>

Задание закрытого типа с выбором нескольких правильных ответов из нескольких вариантов предложенных	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается несколько правильных ответов из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать несколько правильных ответов. 4. Записать только номера (или буквы) выбранного варианта ответа (например, **1**; **3**; **4**; **5** и **A; C**; **D**)	**Вопрос 3.1.** Какие из перечисленных особенностей характерны для инвестиционных проектов в гостиничной индустрии? • А. Высокая капиталоёмкость • Б. Быстрая окупаемость (до 1 года) • В. Длительный срок эксплуатации объекта • Г. Высокая зависимость от туристических потоков • Д. Лёгкость прогнозирования доходов *Правильные ответы:* А, В, Г **Вопрос 3.2.** Какие виды рисков наиболее значимы для инвестора при вложении средств в гостиничный проект? • А. Строительные риски (задержка, удорожание) • Б. Риск изменения валютных курсов • В. Риск потери ключевого персонала • Г. Риск падения спроса из-за экономического кризиса • Д. Риск полного отсутствия конкуренции *Правильные ответы:* А, Б, В, Г
Задание закрытого типа на установление последовательности	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается последовательность элементов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Построить верную последовательность из предложенных элементов. 4. Записать буквы/цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа в нужной последовательности: например, **F**; **N**; **K**; **I**; **E**; **B**	**Вопрос 4.1.** Установите последовательность этапов инвестиционного процесса в гостиничном девелопменте. 1. Эксплуатация и управление объектом 2. Разработка концепции и бизнес-плана 3. Строительство и оснащение 4. Привлечение финансирования *Правильная последовательность:* 2 → 4 → 3 → 1 **Вопрос 4.2.** Расположите в правильном порядке стадии жизненного цикла инвестиционного проекта отеля. 1. Инвестиционная фаза (строительство) 2. Прединвестиционная фаза (исследование, концепция) 3. Постинвестиционная фаза (оценка эффективности) 4. Эксплуатационная фаза *Правильная последовательность:* 2 → 1 → 4 → 3

Задание комбинированного типа с выбором одного правильного ответа из предложенных и обоснованием выбора	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа. 5. Записать аргументы, обосновывающие выбор ответа: например, 1 – 3; 2 – В	Вопрос 5.1. Инвестор рассматривает два варианта вложения средств: покупка готового доходного отеля и строительство нового с нуля. Какой вариант связан с более высокими рисками? А. Покупка готового отеля Б. Строительство нового отеля В. Риски одинаковы Г. Зависит от местоположения Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его. Правильный ответ: Б Обоснование: Строительство нового отеля включает дополнительные риски: задержки строительства, превышение сметы, ошибки проектирования, необходимость получения разрешений. Готовый объект уже имеет сложившийся денежный поток, что снижает неопределённость. Вопрос 5.2. Для оценки инвестиционной привлекательности гостиничного проекта инвестор использует показатель RevPAR, который вырос за последний год с 2500 до 3000 рублей при неизменной загрузке 70%. Как изменился ADR? А. ADR увеличился на 500 руб. Б. ADR увеличился на 20% В. ADR увеличился на 28,6% Г. ADR не изменился Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его. Правильный ответ: Б Обоснование: RevPAR = ADR × Occupancy. При Occupancy = 0,7, ADR = RevPAR / Occupancy. До: 2500/0,7 ≈ 3571 руб. После: 3000/0,7 ≈ 4286 руб. Рост ADR ≈ 20%. Более точно: 4286/3571 ≈ 1,20.
Задание открытого типа с развернутым ответом	1. Внимательно прочитать текст задания и понять суть вопроса. 2.Продумать логику и полноту ответа. 3.Записать ответ, используя четкие компактные формулировки. 4.В случае расчетной задачи, записать решение и ответ	**Вопрос 6.1.** Дайте определение реальных и финансовых инвестиций. Приведите примеры каждого вида в гостиничном бизнесе. *Краткий ответ:* Реальные инвестиции – вложения в материальные и нематериальные активы, связанные с операционной деятельностью (строительство отеля, реконструкция, покупка оборудования). Финансовые инвестиции – вложения в ценные бумаги, доли в уставных капиталах других организаций (например, покупка акций гостиничной сети, приобретение доли в управляющей компании). **Вопрос 6.2.** Перечислите основные особенности инвестиционной деятельности в индустрии гостеприимства, отличающие её от инвестиций в другие отрасли. *Краткий ответ:* 1) Высокая капиталоёмкость и длительный срок окупаемости (обычно 5-10 лет). 2) Сильная зависимость от местоположения и туристической привлекательности региона. 3) Высокая чувствительность к сезонным и экономическим колебаниям спроса. 4) Необходимость учёта операционных показателей (ADR, RevPAR, Occupancy) при оценке. 5) Важность бренда и стандартов сервиса для конкурентоспособности. **Вопрос 6.3.** Какие факторы влияют на инвестиционную привлекательность

		гостиничного предприятия? Назовите не менее трёх и кратко поясните каждый. *Краткий ответ:* 1) Местоположение – близость к деловым центрам, достопримечательностям, транспортным узлам. 2) Финансовые показатели (загрузка, ADR, RevPAR, стабильность денежного потока). 3) Конкурентная среда – насыщенность рынка и наличие уникального предложения. 4) Состояние основных фондов – необходимость ремонта или реконструкции. 5) Управленческая команда и качество сервиса – влияют на репутацию и лояльность гостей. **Вопрос 6.4.** Объясните, почему показатель RevPAR считается ключевым для инвесторов в гостиничной сфере. Как он рассчитывается? *Краткий ответ:* RevPAR (Revenue Per Available Room) отражает эффективность использования номерного фонда, так как учитывает и загрузку, и среднюю цену номера. Он рассчитывается как общий доход от номеров, делённый на количество доступных номеров за период (или как ADR × Occupancy). Этот показатель позволяет сравнивать отели разного размера и оценивать успешность управления доходами, что критически важно для инвестора.

Тема. Формирование инвестиционной политики гостиничного предприятия

ТИП ЗАДАНИЯ	СЦЕНАРИИ ВЫПОЛНЕНИЯ	ЗАДАНИЕ С КЛЮЧАМИ
Задание закрытого типа с выбором одного правильного ответа из нескольких вариантов предложенных	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа (например: 1-a; 2-b; 3-a)	**Вопрос 1.1.** Что понимается под инвестиционной политикой гостиничного предприятия? А. Совокупность решений по текущему финансированию операционной деятельности Б. Совокупность целей, принципов и методов управления инвестиционной деятельностью, направленная на обеспечение развития предприятия В. Политика ценообразования на гостиничные услуги Г. Порядок распределения прибыли между акционерами *Правильный ответ: Б* **Вопрос 1.2.** Какой тип инвестиционной политики характеризуется минимизацией рисков и вложением преимущественно в надёжные, но низкодоходные активы? А. Агрессивная Б. Умеренная В. Консервативная Г. Спекулятивная *Правильный ответ: В* **Вопрос 1.3.** На каком этапе формирования инвестиционной политики проводится анализ внешней и внутренней среды? А. Этап целеполагания Б. Этап реализации

<table>
<tr><td></td><td></td><td>В. Этап анализа и диагностики
Г. Этап контроля
Правильный ответ: В
Вопрос 1.4.
Какой документ является итогом формирования инвестиционной политики предприятия и содержит перечень инвестиционных проектов, источники финансирования и ожидаемые результаты?
А. Бизнес-план отдельного проекта
Б. Инвестиционная стратегия
В. Инвестиционная программа
Г. Маркетинговый план
Правильный ответ: В</td></tr>
<tr><td>Задание закрытого типа на установление соответствия</td><td>1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидаются пары элементов.
2. Внимательно прочитать оба списка: список 1 – вопросы, утверждения, факты, понятия и т.д.;
список 2 – утверждения, свойства объектов и т.д.
3. Сопоставить элементы списка 1 с элементами списка 2, сформировать пары элементов.
4. Записать попарно буквы и цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа (например: 1c;2a;3g;4d;5f;6b;7e)</td><td>Вопрос 2.1.
Установите соответствие между типом инвестиционной политики и её характеристикой.<table><tr><td>Колонка А (Тип политики)</td><td>Колонка Б (Характеристика)</td></tr><tr><td>1. Консервативная</td><td>А. Высокая доля рисковых вложений, ориентация на максимальную доходность</td></tr><tr><td>2. Умеренная</td><td>Б. Минимизация рисков, вложения в надёжные активы с невысокой доходностью</td></tr><tr><td>3. Агрессивная</td><td>В. Сбалансированное сочетание доходности и риска, диверсификация вложений</td></tr></table>Правильный ответ: 1-Б, 2-В, 3-А
Вопрос 2.2.
Установите соответствие между этапом формирования инвестиционной политики и его содержанием.<table><tr><td>Колонка А (Этап)</td><td>Колонка Б (Содержание)</td></tr><tr><td>1. Анализ</td><td>А. Определение конкретных целей, сроков, показателей эффективности</td></tr><tr><td>2. Целеполагание</td><td>Б. Оценка внешних и внутренних факторов, SWOT-анализ</td></tr><tr><td>3. Реализация</td><td>В. Выполнение инвестиционной программы, контроль за ходом работ</td></tr></table>Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В</td></tr>
</table>

Задание закрытого типа с выбором нескольких правильных ответов из нескольких вариантов предложенных	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается несколько правильных ответов из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать несколько правильных ответов. 4. Записать только номера (или буквы) выбранного варианта ответа (например, **1**; **3**; **4**; **5** и **A; C**; **D**)	**Вопрос 3.1.** Какие факторы необходимо учитывать при формировании инвестиционной политики гостиничного предприятия? • А. Стадия жизненного цикла предприятия • Б. Финансовое состояние и доступность источников финансирования • В. Цвет логотипа отеля • Г. Конкурентная позиция на рынке • Д. Макроэкономические условия (инфляция, ставки) *Правильные ответы:* А, Б, Г, Д **Вопрос 3.2.** Что может входить в инвестиционную программу гостиничного предприятия? • А. Строительство нового корпуса • Б. Реконструкция номерного фонда • В. Закупка мебели и оборудования • Г. Проведение ежегодного собрания акционеров • Д. Внедрение системы автоматизации управления (PMS) *Правильные ответы:* А, Б, В, Д
Задание закрытого типа на установление последовательности	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается последовательность элементов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Построить верную последовательность из предложенных элементов. 4. Записать буквы/цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа в нужной	**Вопрос 4.1.** Установите последовательность этапов формирования инвестиционной политики предприятия. 1. Реализация инвестиционной программы 2. Анализ внешней и внутренней среды 3. Определение стратегических целей 4. Разработка инвестиционной программы 5. Мониторинг и контроль *Правильная последовательность:* 2 → 3 → 4 → 1 → 5 **Вопрос 4.2.** Расположите в правильном порядке шаги при разработке инвестиционной политики. 1. Выбор приоритетных направлений вложений 2. Оценка текущего состояния предприятия 3. Определение допустимого уровня риска 4. Формирование портфеля инвестиционных проектов *Правильная последовательность:* 2 → 3 → 1 → 4

	последовательности: например, **F**; **N**; **K**; **I**; **E**; **B**	
Задание комбинированного типа с выбором одного правильного ответа из предложенных и обоснованием выбора	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа. 5. Записать аргументы, обосновывающие выбор ответа: например, 1 – 3; 2 – В	Вопрос 5.1. Гостиничное предприятие с высокой долей заёмного капитала и неустойчивым денежным потоком выбирает инвестиционную политику. Какой тип политики ей наиболее подходит? А. Агрессивная Б. Умеренная В. Консервативная Г. Любая *Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его.* *Правильный ответ:* В *Обоснование:* При высокой долговой нагрузке и нестабильном денежном потоке предприятию необходимо минимизировать риски, чтобы избежать банкротства. Консервативная политика предполагает вложения в надёжные, низкорисковые активы с гарантированным доходом. Вопрос 5.2. Инвестиционная политика гостиницы предполагает приоритетное финансирование проектов с коротким сроком окупаемости. Какой стратегии развития это соответствует? А. Стратегия долгосрочного роста Б. Стратегия «снятия сливок» В. Стратегия быстрой отдачи (максимизация текущей прибыли) Г. Стратегия диверсификации *Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его.* *Правильный ответ:* В *Обоснование:* Ориентация на короткий срок окупаемости означает, что компания стремится быстро вернуть вложенные средства и получить текущую прибыль, что характерно для стратегии максимизации текущей прибыли, а не долгосрочного роста.
Задание открытого типа с развернутым ответом	1. Внимательно прочитать текст задания и понять суть вопроса. 2.Продумать логику и полноту ответа. 3.Записать ответ, используя четкие компактные формулировки. 4.В случае расчетной задачи, записать решение и ответ	**Вопрос 6.1.** Дайте определение инвестиционной политики гостиничного предприятия. Какие цели она преследует? *Краткий ответ:* Инвестиционная политика – это совокупность целей, принципов и методов управления инвестиционной деятельностью, направленная на обеспечение устойчивого развития предприятия и рост его рыночной стоимости. Цели: обновление основных фондов, повышение конкурентоспособности, увеличение прибыли, диверсификация деятельности, освоение новых рынков. **Вопрос 6.2.** Назовите основные этапы формирования инвестиционной политики гостиничного предприятия и кратко охарактеризуйте каждый. *Краткий ответ:* 1) Анализ и диагностика – оценка внешней среды, внутренних ресурсов, SWOT-анализ. 2) Целеполагание – определение стратегических целей инвестирования (рост доли рынка, обновление фондов). 3) Разработка инвестиционной программы – отбор проектов, расчёт потребности в ресурсах. 4) Реализация – выполнение проектов, управление. 5) Мониторинг

		и контроль – оценка эффективности, корректировка. **Вопрос 6.3.** Чем отличаются консервативная, умеренная и агрессивная инвестиционные политики? Приведите примеры для гостиничного бизнеса. *Краткий ответ:* Консервативная – минимизация риска, вложения в надёжные объекты (покупка действующего отеля с устойчивым потоком). Умеренная – баланс доходности и риска, диверсификация (реконструкция + развитие дополнительных услуг). Агрессивная – высокорисковые, потенциально доходные вложения (строительство отеля в новом туристическом кластере с неясным спросом). **Вопрос 6.4.** Какие факторы внутренней и внешней среды необходимо анализировать при разработке инвестиционной политики гостиницы? *Краткий ответ:* Внешние: макроэкономическая ситуация (инфляция, ставки), туристические тенденции, конкуренция, государственная политика, инвестиционный климат. Внутренние: финансовое состояние, стадия жизненного цикла, наличие ресурсов, состояние основных фондов, квалификация персонала, конкурентные преимущества.

Тема. Финансирование и кредитование инвестиций в индустрии гостеприимства

ТИП ЗАДАНИЯ	СЦЕНАРИИ ВЫПОЛНЕНИЯ	ЗАДАНИЕ С КЛЮЧАМИ
Задание закрытого типа с выбором одного правильного ответа из нескольких вариантов предложенных	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа (например: 1-а; 2-b; 3-а)	**Вопрос 1.1.** Какой источник финансирования относится к собственным средствам гостиничного предприятия? А. Банковский кредит Б. Эмиссия облигаций В. Прибыль и амортизационные отчисления Г. Средства венчурного фонда *Правильный ответ: В* **Вопрос 1.2.** Что такое проектное финансирование в гостиничном бизнесе? А. Кредит под залог существующего имущества отеля Б. Финансирование, при котором источником возврата средств являются будущие денежные потоки самого проекта, а обеспечением – активы проекта В. Бюджетное финансирование в рамках госпрограммы Г. Лизинг оборудования *Правильный ответ: Б* **Вопрос 1.3.** Какой вид кредитования чаще всего используется для строительства нового отеля? А. Овердрафт Б. Инвестиционный кредит на срок 5–10 лет В. Краткосрочный кредит на пополнение оборотных средств Г. Факторинг *Правильный ответ: Б*

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Вопрос 1.4.
Какие организации могут предоставлять льготное финансирование для гостиничных проектов в рамках государственной поддержки туризма?
А. Коммерческие банки общего профиля
Б. ВЭБ.РФ, Корпорация МСП, региональные фонды развития
В. Частные инвесторы (бизнес-ангелы)
Г. Кредитные кооперативы
Правильный ответ: Б</td></tr>
<tr><td>Задание закрытого типа на установление соответствия</td><td>1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидаются пары элементов.
2. Внимательно прочитать оба списка: список 1 – вопросы, утверждения, факты, понятия и т.д.;
список 2 – утверждения, свойства объектов и т.д.
3. Сопоставить элементы списка 1 с элементами списка 2, сформировать пары элементов.
4. Записать попарно буквы и цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа (например: 1c;2a;3g;4d;5f;6b;7e)</td><td>Вопрос 2.1.
Установите соответствие между источником финансирования и его видом.
<table>
<tr><td>Колонка А (Источник)</td><td>Колонка Б (Вид)</td></tr>
<tr><td>1. Банковский кредит</td><td>А. Собственные средства</td></tr>
<tr><td>2. Нераспределённая прибыль</td><td>Б. Заёмные средства</td></tr>
<tr><td>3. Выпуск облигаций</td><td>В. Привлечённые средства</td></tr>
</table>
Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В
Вопрос 2.2.
Установите соответствие между типом инвестора и его характеристикой.
<table>
<tr><td>Колонка А (Инвестор)</td><td>Колонка Б (Характеристика)</td></tr>
<tr><td>1. Стратегический инвестор</td><td>А. Вкладывает средства в перспективные проекты на ранних стадиях, участвует в управлении</td></tr>
<tr><td>2. Портфельный инвестор</td><td>Б. Покупает долю в бизнесе для долгосрочного развития и влияния</td></tr>
<tr><td>3. Венчурный инвестор</td><td>В. Приобретает ценные бумаги для получения текущего дохода, не участвует в управлении</td></tr>
</table>
Правильный ответ: 1-Б, 2-В, 3-А</td></tr>
<tr><td>Задание закрытого типа с выбором нескольких правильных</td><td>1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается несколько</td><td>Вопрос 3.1.
Какие из перечисленных факторов повышают риски банка при кредитовании гостиничного проекта?
• А. Отсутствие опыта у застройщика
• Б. Расположение отеля в популярной туристической зоне</td></tr>
</table>

ответов из нескольких вариантов предложенных	правильных ответов из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать несколько правильных ответов. 4. Записать только номера (или буквы) выбранного варианта ответа (например, **1**; **3**; **4**; **5** и **A; C**; **D**)	• В. Сезонность бизнеса и зависимость от турпотока • Г. Недостаточная доля собственных средств заёмщика • Д. Наличие предварительных договоров с туроператорами *Правильные ответы:* А, В, Г **Вопрос 3.2.** Что может выступать обеспечением по кредиту для строительства отеля? • А. Залог строящегося здания • Б. Залог земельного участка • В. Поручительство собственников бизнеса • Г. Товарные остатки продуктов питания • Д. Будущие доходы от бронирований (цессия) *Правильные ответы:* А, Б, В, Д
Задание закрытого типа на установление последовательности	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается последовательность элементов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Построить верную последовательность из предложенных элементов. 4. Записать буквы/цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа в нужной последовательности: например, **F**; **N**; **K**; **I**; **E**; **B**	**Вопрос 4.1.** Установите последовательность действий при получении банковского кредита на строительство отеля. 1. Предоставление бизнес-плана и финансовой модели 2. Подача заявки в банк 3. Получение кредита и начало строительства 4. Оценка банком залога и платёжеспособности 5. Заключение кредитного договора *Правильная последовательность:* 2 → 1 → 4 → 5 → 3 **Вопрос 4.2.** Расположите в правильном порядке этапы проектного финансирования. 1. Формирование проектной компании (SPV) 2. Привлечение кредиторов и инвесторов 3. Разработка ТЭО и бизнес-плана 4. Ввод объекта в эксплуатацию и обслуживание долга 5. Строительство *Правильная последовательность:* 3 → 1 → 2 → 5 → 4
Задание комбинированного типа с выбором одного правильного ответа из предложенных и обоснованием выбора	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать	Вопрос 5.1. Для строительства отеля инвестор планирует использовать кредит, процентная ставка по которому плавающая (ключевая ставка + 2%). В период реализации проекта ключевая ставка выросла с 7% до 12%. Как это повлияет на проект? А. Положительно, вырастет прибыль Б. Отрицательно, увеличатся расходы на обслуживание долга В. Не повлияет, так как ставка плавающая Г. Требуется пересчёт бизнес-плана

	предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа. 5. Записать аргументы, обосновывающие выбор ответа: например, 1 – 3; 2 – В	*Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его.* *Правильный ответ:* Б *Обоснование:* Рост ключевой ставки увеличивает процентные платежи по кредиту, что повышает расходы проекта и может ухудшить его чистую прибыль и срок окупаемости. Плавающая ставка несёт процентный риск. Вопрос 5.2. Инвестор рассматривает два варианта финансирования: собственные средства (без кредита) и кредит с низкой ставкой (50% собственных, 50% заёмных). При прочих равных, какой вариант обеспечит более высокую рентабельность собственного капитала (ROE), если проект прибыльный? А. Первый вариант (только собственные средства) Б. Второй вариант (с кредитом) В. Рентабельность будет одинаковой Г. Зависит от налогообложения *Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его.* *Правильный ответ:* Б *Обоснование:* Эффект финансового рычага: использование заёмных средств увеличивает рентабельность собственного капитала, если доходность проекта превышает ставку по кредиту. Прибыль, получаемая на заёмные средства, увеличивает чистую прибыль, приходящуюся на собственный капитал.
Задание открытого типа с развернутым ответом	1. Внимательно прочитать текст задания и понять суть вопроса. 2.Продумать логику и полноту ответа. 3.Записать ответ, используя четкие компактные формулировки. 4.В случае расчетной задачи, записать решение и ответ	**Вопрос 6.1.** Назовите основные источники финансирования гостиничных проектов и дайте их краткую характеристику. *Краткий ответ:* 1) Собственные средства (прибыль, амортизация) – наиболее надёжный источник, не увеличивает долговую нагрузку. 2) Банковские кредиты – широко используются, но требуют обеспечения и платёжеспособности. 3) Инвестиционные фонды (прямые инвестиции) – входят в капитал, требуют доли в бизнесе. 4) Государственная поддержка (субсидии, льготные кредиты) – доступна для приоритетных проектов. 5) Краудфандинг – коллективное финансирование от частных лиц. **Вопрос 6.2.** Какие требования предъявляют банки к заёмщикам при кредитовании гостиничных проектов? *Краткий ответ:* 1) Наличие качественного бизнес-плана и финансовой модели. 2) Положительная кредитная история. 3) Достаточный уровень собственных средств (обычно не менее 20-30% от стоимости проекта). 4) Ликвидный залог (недвижимость, земля). 5) Опыт реализации подобных проектов у инициаторов. 6) Прогнозируемый денежный поток, достаточный для обслуживания долга (DSCR > 1,2). **Вопрос 6.3.** Что такое проектное финансирование и в чём его особенности для гостиничной сферы? *Краткий ответ:* Проектное финансирование – это финансирование инвестиционного проекта, при котором

		источником возврата вложенных средств служат будущие денежные потоки самого проекта, а обеспечением – активы, создаваемые в ходе проекта. Особенности: создание проектной компании (SPV), детальный анализ рисков, распределение рисков между участниками, долгосрочный характер, высокие требования к качеству подготовки проекта. **Вопрос 6.4.** Какие риски при финансировании гостиничных проектов существуют для кредитора и как они могут быть минимизированы? *Краткий ответ:* Риски: строительные (задержка, удорожание), рыночные (падение спроса), операционные (неэффективное управление), процентные, валютные. Минимизация: тщательная экспертиза проекта, требование собственного участия инициатора, страхование, хеджирование, создание резервных фондов, мониторинг реализации, использование проектного финансирования с контролем денежных потоков.

Тема. Разработка и анализ инвестиционных проектов гостиничного предприятия.

ТИП ЗАДАНИЯ	СЦЕНАРИИ ВЫПОЛНЕНИЯ	ЗАДАНИЕ С КЛЮЧАМИ
Задание закрытого типа с выбором одного правильного ответа из нескольких вариантов предложенных	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа (например: 1-a; 2-b; 3-a)	**Вопрос 1.1.** Какой метод оценки инвестиционных проектов считается основным и наиболее корректным с позиции учёта временной стоимости денег? А. Срок окупаемости (PP) Б. Внутренняя норма доходности (IRR) В. Чистая приведённая стоимость (NPV) Г. Коэффициент рентабельности инвестиций (ROI) *Правильный ответ: В* **Вопрос 1.2.** Что означает положительное значение NPV инвестиционного проекта? А. Проект убыточен Б. Проект обеспечивает доходность выше ставки дисконтирования В. Проект окупается менее чем за год Г. Проект имеет низкий уровень риска *Правильный ответ: Б* **Вопрос 1.3.** На каком этапе разработки инвестиционного проекта проводится анализ рынка и выбор концепции отеля? А. Прединвестиционная фаза Б. Инвестиционная фаза В. Эксплуатационная фаза Г. Пост-инвестиционный анализ *Правильный ответ: А* **Вопрос 1.4.** Какой показатель характеризует эффективность инвестиций и рассчитывается как отношение дисконтированных доходов к дисконтированным

<table>
<tr><td></td><td></td><td>затратам?
А. NPV
Б. IRR
В. PI (индекс доходности)
Г. PP
Правильный ответ: В</td></tr>
<tr><td>Задание закрытого типа на установление соответствия</td><td>1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидаются пары элементов.
2. Внимательно прочитать оба списка: список 1 – вопросы, утверждения, факты, понятия и т.д.;
список 2 – утверждения, свойства объектов и т.д.
3. Сопоставить элементы списка 1 с элементами списка 2, сформировать пары элементов.
4. Записать попарно буквы и цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа (например: 1c;2a;3g;4d;5f;6b;7e)</td><td>Вопрос 2.1.
Установите соответствие между методом оценки эффективности и его сущностью.<table><tr><td>Колонка А (Метод)</td><td>Колонка Б (Сущность)</td></tr><tr><td>1. NPV</td><td>А. Ставка дисконта, при которой NPV = 0</td></tr><tr><td>2. IRR</td><td>Б. Разница между дисконтированными доходами и затратами</td></tr><tr><td>3. PP</td><td>В. Период, за который первоначальные инвестиции возмещаются доходами</td></tr></table>Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В
Вопрос 2.2.
Установите соответствие между фазой инвестиционного проекта и основным содержанием.<table><tr><td>Колонка А (Фаза)</td><td>Колонка Б (Содержание)</td></tr><tr><td>1. Прединвестиционная</td><td>А. Строительство, закупка оборудования, монтаж</td></tr><tr><td>2. Инвестиционная</td><td>Б. Разработка концепции, ТЭО, бизнес-план</td></tr><tr><td>3. Эксплуатационная</td><td>В. Выход на проектную мощность, операционная деятельность</td></tr></table>Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В</td></tr>
<tr><td>Задание закрытого типа с выбором нескольких правильных ответов из нескольких</td><td>1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается несколько правильных ответов из предложенных вариантов.</td><td>Вопрос 3.1.
Какие факторы необходимо учитывать при прогнозировании доходов гостиничного проекта?
А. Планируемую загрузку номерного фонда
Б. Среднюю цену номера (ADR)
В. Долю дополнительных услуг в выручке
Г. Цвет фасада здания
Д. Сезонность спроса</td></tr>
</table>

вариантов предложенных	2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать несколько правильных ответов. 4. Записать только номера (или буквы) выбранного варианта ответа (например, **1**; **3**; **4**; **5** и **A; C**; **D**)	*Правильные ответы:* А, Б, В, Д **Вопрос 3.2.** Какие из перечисленных показателей относятся к критериям эффективности инвестиционного проекта? • А. NPV • Б. IRR • В. RevPAR • Г. PI • Д. Occupancy *Правильные ответы:* А, Б, Г
Задание закрытого типа на установление последовательности	1. Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается последовательность элементов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Построить верную последовательность из предложенных элементов. 4. Записать буквы/цифры (в зависимости от задания) вариантов ответа в нужной последовательности: например, **F**; **N**; **K**; **I**; **E**; **B**	**Вопрос 4.1.** Установите последовательность этапов разработки инвестиционного проекта гостиницы. 1. Оценка эффективности и принятие решения 2. Маркетинговые исследования и концепция 3. Финансовое моделирование 4. Реализация проекта (строительство) 5. Эксплуатация и мониторинг *Правильная последовательность:* 2 → 3 → 1 → 4 → 5 **Вопрос 4.2.** Расположите в правильном порядке шаги при оценке экономической эффективности проекта. 1. Расчёт NPV 2. Прогноз денежных потоков 3. Выбор ставки дисконтирования 4. Определение срока проекта и инвестиционных затрат *Правильная последовательность:* 4 → 2 → 3 → 1
Задание комбинированного типа с выбором одного правильного ответа из предложенных и обоснованием выбора	1.Внимательно прочитать текст задания и понять, что в качестве ответа ожидается только один из предложенных вариантов. 2. Внимательно прочитать предложенные варианты ответа. 3. Выбрать один верный ответ. 4. Записать только номер (или букву) выбранного варианта ответа.	Вопрос 5.1. Инвестиционный проект гостиницы имеет NPV = 10 млн руб. при ставке дисконтирования 12%. Что произойдёт с NPV, если ставка дисконтирования увеличится до 15%? А. NPV увеличится Б. NPV уменьшится В. NPV не изменится Г. NPV может стать отрицательным *Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его.* *Правильный ответ:* Б (или Г – возможно, но точно уменьшится) *Обоснование:* При увеличении ставки дисконтирования будущие доходы дисконтируются сильнее, их приведённая стоимость снижается, поэтому NPV уменьшается. При достаточно большом увеличении ставки NPV может стать отрицательным. Вопрос 5.2. Для двух взаимоисключающих проектов А и Б

	5. Записать аргументы, обосновывающие выбор ответа: например, 1 – 3; 2 – В	получены следующие данные: NPV(А) > NPV(Б), но IRR(А) < IRR(Б). Какой проект предпочтительнее выбрать и почему? А. Проект А, так как NPV важнее Б. Проект Б, так как IRR важнее В. Оба проекта равноценны Г. Нужны дополнительные критерии *Выберите верный ответ и кратко обоснуйте его.* *Правильный ответ:* А *Обоснование:* NPV показывает абсолютный прирост стоимости компании и считается основным критерием. IRR может быть выше, но при разном масштабе проектов или распределении денежных потоков NPV даёт корректную оценку вклада в стоимость бизнеса.
Задание открытого типа с развернутым ответом	1. Внимательно прочитать текст задания и понять суть вопроса. 2.Продумать логику и полноту ответа. 3.Записать ответ, используя четкие компактные формулировки. 4.В случае расчетной задачи, записать решение и ответ	**Вопрос 6.1.** Перечислите основные этапы разработки инвестиционного проекта в гостиничном бизнесе и кратко охарактеризуйте каждый. *Краткий ответ:* 1) Прединвестиционная фаза: маркетинговые исследования, выбор концепции, разработка ТЭО, бизнес-плана. 2) Инвестиционная фаза: проектирование, получение разрешений, строительство, оснащение. 3) Эксплуатационная фаза: запуск, выход на проектную мощность, управление. 4) Пост-инвестиционный анализ: оценка фактической эффективности, корректировка стратегии. **Вопрос 6.2.** Какие методы оценки эффективности инвестиционных проектов вы знаете? Раскройте сущность NPV и IRR. *Краткий ответ:* Методы: простые (срок окупаемости, простая норма прибыли) и дисконтированные (NPV, IRR, PI). NPV – чистая приведённая стоимость, рассчитывается как разница дисконтированных доходов и затрат. Если NPV>0, проект эффективен. IRR – внутренняя норма доходности, ставка дисконтирования, при которой NPV=0. Проект принимается, если IRR больше требуемой доходности (ставки дисконтирования). **Вопрос 6.3.** Какие факторы туристических тенденций влияют на разработку инвестиционных проектов гостиниц? Приведите примеры. *Краткий ответ:* 1) Рост внутреннего туризма – стимулирует проекты в регионах, на курортах. 2) Популяризация экотуризма – развитие глэмпингов, эко-отелей. 3) Цифровой кочевничество – спрос на апарт-отели с long-stay. 4) Персонализация и экономика впечатлений – бутик-отели, тематические концепции. 5) Изменение требований к безопасности и здоровью – внедрение новых стандартов в проекты. **Вопрос 6.4.** Какую роль играет маркетинг при разработке и реализации инвестиционного проекта гостиничного

		предприятия? *Краткий ответ:* Маркетинг важен на всех этапах: прединвестиционном (исследование рынка, определение концепции, целевой аудитории), инвестиционном (позиционирование, формирование УТП), эксплуатационном (продвижение, работа с отзывами, программы лояльности). От качества маркетинговых решений зависит точность прогнозов доходов и успех проекта.

Инструкция по выполнению. Выбрать один правильный ответ

Критерии оценивания: • 5 баллов выставляется, если обучающийся ответил правильно на 100-85% заданий теста; • 4 балла выставляется, если обучающийся ответил на 84-69 % заданий; • 3 балла выставляется, если обучающийся ответил на 68-50% заданий; 2 балла выставляется, если обучающийся ответил менее, чем на 50 % заданий.

Контрольная точка в форме диспута (устная).

Главные темы для диспута (дискуссии)

- Государство против бизнеса: Должны ли крупные туристические инфраструктурные проекты полностью субсидироваться государством или развиваться только на частные инвестиции?
- Экология и окупаемость: Как соблюдать баланс между защитой природы (экотуризмом) и быстрой окупаемостью коммерческих инвестиций в заповедных зонах?
- Цифровизация или материальная база: Что важнее финансировать сегодня — строительство новых отелей (материальные инвестиции) или внедрение ИИ и цифровых платформ бронирования (инновационные инвестиции)?
- Риски в туризме: Являются ли инвестиции в туризм слишком рискованными из-за геополитики и внешних шоков по сравнению с другими отраслями?

Основные элементы управления инвестициями

- Анализ: Оценка инвестиционного климата и емкости рынка.
- Источники: Поиск внутреннего капитала и внешних инвесторов (кредиты, субсидии, венчурные фонды).
- Оценка эффективности: Расчет срока окупаемости, чистой приведенной стоимости (NPV) и рентабельности проекта

Критерии оценивания:

Представление точки зрения. Оценивается чёткость речи, использование заметок, убедительность предложений, а также владение собой: непринуждённость, установление зрительного контакта с аудиторией, уважительное отношение к оппонентам.

Стратегия выступления. Оценивается организация речи и риторика: тщательность и целенаправленность аргументации, использование времени, убедительные формулировки.

Содержание. Оценивается качество доказательств и эффективность опровержений. Например, логическая и фактическая обоснованность аргументов, защита от контраргументов.

Командная работа. Оценивается сплочённость команды, их поведение: хорошая ли работа вместе, проявление уважения к оппонентам.

Обмен мнениями. Оценивается, предлагали ли участники конструктивные советы оппонентам, с какой вежливостью они делились отзывами.

Глубина поставленных и рассмотренных вопросов. Также важно оценить, насколько верными были ответы и качество этих ответов.

Активность и глубина подготовки отдельных подгрупп, участников и занятия в целом**.**

Контрольная точка - в форме деловой игры (устная).

Деловая игра «Управление инвестиционной деятельностью туристского предприятия» — это активный метод обучения, который имитирует реальные процессы принятия финансовых и

стратегических решений в сфере туризма и гостеприимства.

Главные цели игры

- **Оценка эффективности** капиталовложений в туристические объекты (отели, базы отдыха, транспорт, туроператорские продукты).
- **Управление рисками** в условиях ограниченного бюджета и меняющейся рыночной конъюнктуры.
- **Формирование навыков** расчёта ключевых финансовых показателей (NPV, IRR, срок окупаемости).

Основные этапы проведения

1. **Вводная часть:** распределение ролей (инвесторы, топ-менеджмент компании, экспертный совет, банкиры), выдача стартового капитала и вводных данных о рынке.
2. **Разработка проектов:** команды формируют инвестиционные портфели (например, модернизация номерного фонда отеля, запуск нового экологического маршрута, покупка туристического транспорта).
3. **Финансовое обоснование:** расчет затрат, прогнозирование доходов, оценка окупаемости и привлечение заемного капитала.
4. **Торги и реализация:** защита проектов перед инвесторами/банком, заключение сделок, прохождение имитационных раундов (кризисы, конкурентная борьба).
5. **Подведение итогов:** анализ результативности портфелей участников, определение победителя по объему прироста капитала и устойчивости бизнеса.

Критерии оценивания:

5 баллов выставляется обучающемуся, если он перечисляет все существенные характеристики обозначенного в вопросе предмета и возможные варианты дальнейшего развития решения проблемы, если это возможно, деловая игра решена верно;

4 балла, если студент раскрыл только часть основных положений вопроса, продемонстрировал неточность в проведенных расчётах;

3 балла, если студент обозначил общую траекторию ответа, но не смог ответить на ключевые вопросы, задаваемые в рамках игры;

2 балла, если студент не продемонстрировал знаний основных понятий, не проведены расчеты в деловой игре.

Контрольная точка в форме коллоквиума (устная).

1. Сущность и специфика инвестиций в туризме

- Понятие инвестиционной деятельности туристского предприятия.
- Особенности и специфические риски инвестиций в сфере туризма и гостеприимства (сезонность, зависимость от геополитики и инфраструктуры).
- Классификация инвестиций по видам, объектам и источникам финансирования.

2. Анализ и оценка инвестиционной привлекательности

- Методы оценки инвестиционного климата региона и конкретного туристского объекта.
- Анализ внешней и внутренней среды туристского предприятия при планировании вложений.
- Оценка финансового состояния и готовности предприятия к реализации инвестпроекта.

3. Разработка инвестиционной стратегии

- Формирование долгосрочных целей и направлений инвестирования.
- Выбор приоритетных проектов (модернизация номерного фонда, покупка транспорта, внедрение цифровых технологий).
- Формирование оптимального инвестиционного портфеля.

4. Финансирование инвестиционной деятельности

- Собственные источники финансирования (прибыль, амортизация).
- Привлеченные и заемные средства (кредиты банков, лизинг, государственная поддержка и субсидии в туризме).
- Оценка стоимости капитала и выбор оптимальной схемы финансирования.

5. Оценка эффективности и риски

- Методы оценки эффективности инвестиционных проектов (чистый дисконтированный доход — ЧДД/NPV, внутренняя норма доходности — ВНД/IRR, срок окупаемости).

- Сущность дисконтирования в расчетах.
- Идентификация, анализ и методы снижения (хеджирования, страхования) рисков в туристском бизнесе

Методические рекомендации:

Обучающийся может подготовить не более двух ответов на вопросы к коллоквиуму. Критерии оценивания одного ответа: 5 баллов выставляется обучающемуся, если он перечисляет все существенные характеристики обозначенного в вопросе предмета и возможные варианты дальнейшего развития решения проблемы, если это возможно; 4 балла, если студент раскрыл только часть основных положений вопроса, продемонстрировал неточность в представлениях о предмете вопроса; 3 балла, если студент обозначил общую траекторию ответа, но не смог конкретизировать основные компоненты; 2 балла, если студент не продемонстрировал знаний основных понятий, представлений об изучаемом предмете

Контрольная точка - в форме заданий (письменная).

Тема. Экономическая сущность и особенности инвестиционной деятельности в индустрии гостеприимства.

Практическое задание

1. Провести анализ инвестиционных проектов в гостиничной индустрии, выделив ключевые факторы, влияющие на их успех.
2. Разработать SWOT-анализ для гостиничного предприятия, чтобы определить его сильные и слабые стороны в контексте инвестиционной деятельности.

Вариант 1. Анализ инвестиционных проектов в гостиничной индустрии

Пример аналитического отчета

Цель: выявить ключевые факторы успеха инвестиционных проектов в гостиничном бизнесе.

Объекты анализа: три проекта в разных сегментах:

1. Marriott Moscow Grand Hotel (реконструкция, люкс-сегмент).
2. Строительство апарт-отеля YE’S в Санкт-Петербурге (средний ценовой сегмент).
3. Открытие хостела Soul Kitchen в Казани (бюджетный сегмент).

Ключевые факторы успеха:

Фактор	Marriott (люкс)	YE'S (средний)	Soul Kitchen (бюджет)
Местоположение	Исторический центр Москвы, рядом с Кремлём	Рядом с метро, в районе новой застройки с хорошей транспортной доступностью	Центр Казани, пешая доступность достопримечательностей
Бренд/концепция	Международный бренд, узнаваемость, доверие	Сетевая концепция с понятным продуктом, единые стандарты	Авторская концепция, уют, «домашняя» атмосфера, работа с отзывами
Управление проектом	Опытный девелопер, профессиональная команда	Чёткое планирование, соблюдение сроков и бюджета	Гибкость, быстрая адаптация к спросу, вовлечённость собственника
Маркетинг и продвижение	Глобальная система бронирования, работа с	Активная работа с онлайн-платформами,	Сарафанное радио, соцсети, публикации в СМИ о «необычном

Фактор	Marriott (люкс)	YE'S (средний)	Soul Kitchen (бюджет)
	корпоративными клиентами	программы лояльности	хостеле»
Финансирование	Смешанное (собственные средства + кредиты крупных банков)	Проектное финансирование с господдержкой (льготная ставка)	Собственные средства + краудфандинг
Учёт тенденций	Спрос на премиальный сервис, персонализация	Рост популярности апарт-отелей для длительного проживания	Тренд на бюджетные, но атмосферные путешествия

Вывод: независимо от сегмента, ключевыми факторами успеха являются удачная локация, чёткая концепция (бренд), профессиональное управление и адекватный маркетинг. При этом для каждого сегмента приоритетны разные источники финансирования и способы продвижения. Учёт текущих рыночных тенденций критичен на всех этапах проекта.

Вариант 2. SWOT-анализ гостиничного предприятия в контексте инвестиционной деятельности

Пример SWOT-анализа для городского бутик-отеля «ArtHotel» (Санкт-Петербург, 30 номеров)

Сильные стороны (Strengths)	Слабые стороны (Weaknesses)
1. Уникальное местоположение в историческом центре.	1. Небольшой номерной фонд (ограниченный масштаб).
2. Высокая лояльность постоянных гостей (NPS 85).	2. Высокая степень износа основных фондов (требуется реновация).
3. Квалифицированный персонал с многолетним опытом.	3. Отсутствие чёткой инвестиционной стратегии.
4. Сильная репутация и положительные отзывы.	4. Ограниченные собственные средства для развития.
5. Наличие свободного земельного участка под расширение.	5. Зависимость от сезонного спроса.
Возможности (Opportunities)	Угрозы (Threats)
1. Рост внутреннего туризма в Санкт-Петербург.	1. Высокая конкуренция со стороны новых отелей.
2. Государственные программы поддержки туризма (льготные кредиты).	2. Экономическая нестабильность, снижение доходов населения.
3. Развитие инфраструктуры района (новые станции метро, пешеходные зоны).	3. Рост стоимости строительных материалов и оборудования.
4. Интерес инвесторов к сегменту бутик-	4. Изменение законодательства

Сильные стороны (Strengths)	Слабые стороны (Weaknesses)
отелей.	(налогового, миграционного).
5. Внедрение технологий для повышения эффективности (автоматизация, CRM).	5. Усиление требований к классификации и безопасности.

Рекомендации для инвестора на основе SWOT:

- Использовать уникальное местоположение и репутацию как основу для привлечения инвестиций под реновацию и расширение.
- Для преодоления слабых сторон (износ, отсутствие стратегии) разработать чёткий инвестиционный план с привлечением консультантов.
- Опираться на возможности господдержки и растущий спрос, одновременно диверсифицируя риски за счёт частичного финансирования из собственных средств.
- Минимизировать угрозы конкурентной среды через усиление уникальности продукта и развитие программ лояльности.

Тема. Формирование инвестиционной политики гостиничного предприятия.

Практическое задание

1. Разработать инвестиционную политику для вымышленного гостиничного предприятия, учитывая его местоположение и целевую аудиторию.

2. Провести исследование и представить отчет о существующих инвестиционных политиках крупных гостиничных сетей.

Примеры выполнения практических заданий

Вариант 1. Разработка инвестиционной политики для вымышленного гостиничного предприятия

Пример: Инвестиционная политика отеля «Северный ветер» (Мурманск, 50 номеров, целевая аудитория – туристы, охотники за северным сиянием)

1. Цели инвестиционной политики на 5 лет:
   - Повышение конкурентоспособности за счёт создания уникального продукта (обсерватория северного сияния).
   - Увеличение среднегодовой загрузки с 55% до 75%.
   - Рост выручки от дополнительных услуг (экскурсии, аренда снаряжения) до 30% от общей.
2. Стратегические направления инвестирования:

Направление	Цель	Объём инвестиций	Источники
Строительство стеклянных купольных номеров	Привлечение туристов, ищущих уникальный опыт	25 млн руб.	Кредит ВЭБ.РФ (льготный) + собственные средства
Создание обсерватории и фотозон	Увеличение среднего чека, доп. услуги	8 млн руб.	Грант на развитие туризма
Закупка оборудования для экскурсий (снегоходы, тёплая одежда)	Развитие дополнительного дохода	5 млн руб.	Собственные средства
Автоматизация (CRM,	Повышение	2 млн руб.	Операционная

Направление	Цель	Объём инвестиций	Источники
онлайн-бронирование)	эффективности продаж		прибыль
Обучение персонала (гиды, фотографы)	Качество сервиса, уникальные впечатления	1 млн руб.	Операционная прибыль

3. Принципы инвестиционной политики:
- Приоритет проектам, создающим уникальное ценностное предложение (дифференциация).
- Диверсификация источников финансирования (собственные средства + кредиты + гранты).
- Окупаемость проектов не более 5 лет.
- Учёт экологических требований и принципов устойчивого развития.

4. Ожидаемые результаты:
- Рентность инвестиций (ROI) – не менее 15% годовых.
- Увеличение прямых продаж через сайт до 50%.
- Выход на лидирующие позиции в регионе по отзывам на TripAdvisor.

Вариант 2. Исследование инвестиционных политик крупных гостиничных сетей

Пример отчета о сравнительном анализе

Сеть	Приоритетные направления инвестиций	Источники	География	Особенности
Marriott International	Расширение портфеля брендов, покупка новых сетей, развитие люксового сегмента, технологии (цифровые ключи, персонализация)	Собственные средства, долговое финансирование, партнёрства	Глобально, фокус на Азию и Ближний Восток	Стратегия «активов лёгкого веса» (преимущественно управление и франчайзинг)
Hilton Worldwide	Развитие бюджетного сегмента (Hampton), программы лояльности, устойчивое развитие (снижение углеродного следа)	Собственные средства, франчайзинг	США, Европа, Китай	Инвестиции в цифровые инновации (Digital Key, Connected Room)
Accor	Приобретение бутик-брендов (Fairmont, Raffles), развитие lifestyle-сегмента, экологические	Собственные средства, стратегические альянсы	Европа, Азия-Pacific	Создание платформы для инвесторов AccorInvest

Сеть	Приоритетные направления инвестиций проекты	Источники	География	Особенности
Azimut Hotels (Россия)	Расширение сети в регионах, реконструкция советских гостиниц, развитие курортных направлений	Кредиты с господдержкой, собственные средства, партнёрства	РФ и СНГ	Использование ухода международных сетей для захвата доли рынка

Общие тенденции:

- Переход от владения активами к управлению и франчайзингу.
- Рост инвестиций в технологии и персонализацию.
- Внимание к экологичности и устойчивому развитию.
- Географическая диверсификация с фокусом на быстрорастущие рынки (Азия, Ближний Восток).

Критерии оценивания. «отлично» – студент правильно выполнил задание. Показал отличные владения навыками применения полученных знаний и умений при решении задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на все дополнительные вопросы; «хорошо» – студент выполнил задание с небольшими неточностями. Показал хорошие владения навыками применения полученных знаний и умений при решении задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов; «удовлетворительно» – студент выполнил задание с существенными неточностями. Показал удовлетворительное владение навыками применения полученных знаний и умений при решении задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей; «неудовлетворительно» – при выполнении задания студент продемонстрировал недостаточный уровень владения умениями и навыками при решении задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неточностей

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА РЕФЕРАТОВ

Примерный список тем рефератов:

1. Понятие инвестиций, задачи инвестиционного менеджмента
2. Классификация инвестиций
3. Инвестиционный процесс, финансовые институты
4. Инвестиции: экономическая сущность и виды. Структура капитальных вложений
5. Объекты и субъекты инвестиционной деятельности в индустрии гостеприимства в РФ
6. Формы и методы государственного регулирования инвестиционной деятельности в индустрии гостеприимства
7. Инвестиционная политика гостиничного предприятия
8. Инвестиционный проект. Понятие и классификация. Фазы (стадии) развития инвестиционного проекта. Их характеристика
9. Бизнес-план инвестиционного проекта, назначение бизнес-плана
10. Критерии оценки инвестиционного проекта
11. Коммерческая эффективность проекта
12. Бюджетная и экономическая эффективность проекта
13. Учет инфляции. Чистый дисконтированный доход проекта. Внутренняя норма доходности проекта

14. Неопределенность результатов инвестиционного проекта и риск принятия инвестиционного решения
15. Доходность и риск как основные характеристики инвестиций

Методические рекомендации по написанию реферата**, требования к оформлению**

Реферат должен быть выполнен печатным способом на одной стороне бумаги формата А4 через полтора интервала. Цвет шрифта должен быть черным, шрифт TimesNewRoman, 14 пт- Текст следует печатать, соблюдая следующие размеры полей: верхнее и нижнее — 20 мм, левое — 30 мм, правое — 10 мм. Абзацный отступ должен быть одинаковым по всему тексту и составлять 1,25 см. - Выравнивание текста по ширине. - Разрешается использовать компьютерные возможности акцентирования внимания на определенных терминах, формулах, применяя выделение жирным шрифтом, курсив, подчеркивание. - Точку в конце заголовка не ставят. Если заголовок состоит из двух предложений, их разделяют точкой. - Подчеркивать заголовки не допускается. - Расстояние между заголовками раздела, подраздела и последующим текстом так же, как и расстояние между заголовками и предыдущим текстом, должно составлять 1 пробел. - Название каждой части в тексте работы можно писать более крупным шрифтом, жирным шрифтом, чем весь остальной текст. Параграфы (подразделы) располагаются друг за другом. - В тексте реферат рекомендуется чаще применять красную строку, выделяя законченную мысль в самостоятельный абзац. - Перечисления, встречающиеся в тексте реферата, должны быть оформлены в виде маркированного или нумерованного списка. - Все страницы обязательно должны быть пронумерованы. Нумерация листов должна быть сквозной. Номер листа проставляется арабскими цифрами. - Нумерация листов начинается с третьего листа (после содержания) и заканчивается последним. На третьем листе ставится номер «3». - Номер страницы на титульном листе и на содержании не проставляется! - Номера страниц проставляются в центре верхней части листа без точки.

Список использованной литературы и приложения включаются в общую нумерацию листов. - Рисунки и таблицы, расположенные на отдельных листах, включают в общую нумерацию листов и помещают по возможности следом за листами, на которых приведены ссылки на эти таблицы или иллюстрации. Таблицы и иллюстрации нумеруются последовательно арабскими цифрами сквозной нумерацией. Допускается нумеровать рисунки и таблицы в пределах раздела. В этом случае номер таблицы (рисунка) состоит из номера раздела и порядкового номера таблицы, разделенных точкой. После цитаты необходимо делать ссылку на автора, например [№ источника в списке литературы; стр.]. Изложение должно быть последовательным. Недопустимы нечеткие формулировки, речевые и орфографические ошибки. При написании реферата используется научный стиль изложения

В подготовке реферата необходимо использовать материалы современных изданий не старше 5 лет.

Структура реферата включает: 1) титульный лист, 2) содержание, 3) введение, 4) основная часть 5) заключение, 6) список литературы, 7) приложение (необязательная часть) Структура работы должна быть четкой, обоснованной таким образом, чтобы была видна логика решения проблемы. Каждую новую часть следует начинать с новой страницы. Это же правило относится к другим основным структурным частям работы: содержанию, введению, заключению, списку литературы, приложениям.

Титульный лист содержит: 1) полное название учебного заведения; 2) название кафедры, на которой выполнялась работа; 3) наименование вида работы, дисциплины и темы; 4) данные об исполнителе с указанием фамилии, имени, отчества, номера студенческой группы; 5) указание должности лица, принявшего работу, его фамилии и инициалов; 6) год выполнения работы.

Содержание В содержании приводится перечень всех частей работы с указанием номера страницы. Названия частей работы в тексте и содержании должны совпадать. Для нумерации разделов используется простая иерархическая система на основе арабских цифр. Первой страницей реферата является титульный лист, на котором номер страницы не принято ставить. Второй страницей реферата является содержание (на нем также номер не проставляется). Таким образом, нумерация страниц начинается с титульного листа, НО номера страниц начинают проставлять только с Введения. Номер страницы проставляется в ее верхней части по центру.

Введение к работе требует обязательное отражение в нем следующих пунктов: 1) введение в тему (проблему) работы; 2) обоснование выбора темы, определение ее актуальности и значимости

для науки и практики; 3) определение основной цели работы и подчиненных ей более частных задач; обзор литературы по данной теме; 4) определение границ исследования (предмет, объект); 5) краткое описание использованных при написании работы источников Объем введения – 1-2 страницы

Основная часть За введением следует основная часть, в которой следует выделять смысловые подразделения, т.е. структурировать его. Требуется, чтобы все разделы и подразделы были примерно соразмерны друг другу как по структурному делению, так и по объему. В конце каждого раздела основной части необходимо дать краткие выводы. Объем основной части – 12-17 страниц Заключение В заключении необходимо суммировать все те выводы и научные достижения, которые были сделаны в работе, а также определить направления для дальнейших исследований в данной сфере. Объем заключения – 1-2 страницы.

Список литературы Каждый источник должен содержать следующие обязательные реквизиты: - фамилия и инициалы автора; - наименование; - издательство; - место издания; - год издания. Все источники, включенные в библиографию, должны быть последовательно пронумерованы и расположены в следующем порядке: - законодательные акты; - постановления Правительства; - нормативные документы; - статистические материалы; - учебная литература – в алфавитном порядке по первой букве фамилии автора; - периодические издания (газеты, журналы); - интернет-сайты.

Критерии оценки реферата. При оценке реферата преподаватель руководствуется следующими критериями: – соответствие содержания текста выбранной теме; – наличие четкой и логичной структуры; – качество аналитической работы, проделанной при написании реферата; 12 – использование адекватных выбранной теме литературных источников; – самостоятельность, невторичность текста; – обоснованность сделанных автором реферата выводов, соответствие их поставленной цели; – отсутствие орфографических, пунктуационных, стилистических, а также фактических ошибок; – соответствие оформления работы предъявляемым требованиям; – сдачи реферата в установленный срок.

5.3 ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы 6 **семестр**

Итоговый тест (с ответами) для проверки сформированности компетенций

ПК-4 Способен применять современные технологии организации ценовой и сбытовой политики организаций сферы гостеприимства и/или общественного питания, с использованием интернет-продвижения

1. Прочитайте текст и выберите правильный ответ Какой вид инвестиций связан с приобретением зданий, сооружений, оборудования и транспортных средств для турфирмы или отеля?

- a) Финансовые инвестиции
- b) Капитальные (реальные) инвестиции
- c) Краткосрочные спекулятивные вложения

Правильный ответ б

2. Прочитайте текст и выберите правильный ответ Что представляют собой инвестиции туристского предприятия?

- a) Покупка сувениров для личных нужд
- b) Вложение капитала в материальные, нематериальные и финансовые активы с целью получения дохода или иного эффекта
- c) Открытие текущего расчетного счета для выплаты зарплаты

Правильный ответ б

3. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Какой документ является итогом формирования инвестиционной политики предприятия и содержит перечень инвестиционных проектов, источники финансирования и ожидаемые результаты?

А. Бизнес-план отдельного проекта

Б. Инвестиционная стратегия

В. Инвестиционная программа
Г. Маркетинговый план
Правильный ответ: В

4. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. На каком этапе формирования инвестиционной политики проводится анализ внешней и внутренней среды?
А. Этап целеполагания
Б. Этап реализации
В. Этап анализа и диагностики
Г. Этап контроля
Правильный ответ: В

5. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Какой тип инвестиционной политики характеризуется минимизацией рисков и вложением преимущественно в надёжные, но низкодоходные активы?
А. Агрессивная
Б. Умеренная
В. Консервативная
Г. Спекулятивная
Правильный ответ: В

6.Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Что понимается под инвестиционной политикой гостиничного предприятия?
А. Совокупность решений по текущему финансированию операционной деятельности
Б. Совокупность целей, принципов и методов управления инвестиционной деятельностью, направленная на обеспечение развития предприятия
В. Политика ценообразования на гостиничные услуги
Г. Порядок распределения прибыли между акционерами
Правильный ответ: Б

7. Установите правильную последовательность действий при получении банковского кредита на строительство отеля.

1. Предоставление бизнес-плана и финансовой модели
2. Подача заявки в банк
3. Получение кредита и начало строительства
4. Оценка банком залога и платёжеспособности
5. Заключение кредитного договора

Правильная последовательность: 2 → 1 → 4 → 5 → 3

8. Установите правильную последовательность. Расположите в правильном порядке этапы проектного финансирования.

1. Формирование проектной компании (SPV)
2. Привлечение кредиторов и инвесторов
3. Разработка ТЭО и бизнес-плана
4. Ввод объекта в эксплуатацию и обслуживание долга
5. Строительство

Правильная последовательность: 3 → 1 → 2 → 5 → 4

9. Установите соответствие между видами инвестиций и их определениями

Виды инвестиций	Определения
А. Реальные (капиталообразующие) инвестиции	**1.** Вложения средств в уставный капитал других компаний с целью установления контроля, а также в приобретение материальных и нематериальных активов.
Б. Финансовые (портфельные) инвестиции	**2.** Вложения финансовых и материально-технических ресурсов в создание, реконструкцию и воспроизводство основных фондов (зданий пансионатов, транспорта, оборудования).

В. Прямые инвестиции	**3.** Совокупность финансовых инструментов (акции, облигации, кредиты), посредством которых осуществляются операции на рынке капитала.

Правильные ответы: А — 2, Б — 3, В — 1.

10.**Установите соответствие между элементами инвестиционного механизма туристского предприятия и их содержанием**

Элементы механизма	Содержание
А. Ресурсное обеспечение	**1.** Создание организационных структур, отвечающих за инициирование, планирование и контроль инвестпроектов.
Б. Правовое и методическое обеспечение	**2.** Исследование возможных источников и выбор оптимальных направлений получения инвестиционных ресурсов.
В. Организационное обеспечение	**3.** Совокупность правовых норм, законов и внутренних нормативов, регламентирующих инвестиции.

Правильные ответы: А — 2, Б — 3, В — 1.

11. **Установите** правильную последовательность этапов формирования инвестиционной политики предприятия.

1. Реализация инвестиционной программы
2. Анализ внешней и внутренней среды
3. Определение стратегических целей
4. Разработка инвестиционной программы
5. Мониторинг и контроль

Правильная последовательность: 2 → 3 → 4 → 1 → 5

13. **Установите соответствие**: между типом инвестора и его характеристикой.

Колонка А (Инвестор)	Колонка Б (Характеристика)
1. Стратегический инвестор	А. Вкладывает средства в перспективные проекты на ранних стадиях, участвует в управлении
2. Портфельный инвестор	Б. Покупает долю в бизнесе для долгосрочного развития и влияния
3. Венчурный инвестор	В. Приобретает ценные бумаги для получения текущего дохода, не участвует в управлении

Правильный ответ: 1-Б, 2-В, 3-А

14. **Установите соответствие**: Соотнесите экономический показатель (цифры) с его правильным определением или формулой (буквы).Задание

1. Рентабельность продаж**
2. ** Производительность труда
3. Коэффициент оборачиваемости оборотных средств
4. Фондоотдача
5. Себестоимость туристского продукта

Варианты ответовА. Выручка от реализации турпродукта, деленная на среднюю стоимость основных средств.Б. Совокупность всех затрат предприятия на производство и реализацию туристического продукта.В. Отношение прибыли от продаж к выручке от реализации (в процентах).Г. Количество выручки, приходящееся на один рубль средних остатков оборотных средств.Д. Объем произведенной продукции или выручки в расчете на одного работника за определенный период.

Правильный ответ 5-Б, 2Д, 4-А, 1-В, 3-Г

15. **Установите соответствие**: между типом инвестиционной политики и её характеристикой.

Колонка А (Тип политики)	Колонка Б (Характеристика)
1. Консервативная	А. Высокая доля рисковых вложений, ориентация на максимальную доходность
2. Умеренная	Б. Минимизация рисков, вложения в надёжные активы с невысокой доходностью
3. Агрессивная	В. Сбалансированное сочетание доходности и риска, диверсификация вложений

Правильный ответ: 1-Б, 2-В, 3-А

16. Установите соответствие между этапом формирования инвестиционной политики и его содержанием.

Колонка А (Этап)	Колонка Б (Содержание)
1. Анализ	А. Определение конкретных целей, сроков, показателей эффективности
2. Целеполагание	Б. Оценка внешних и внутренних факторов, SWOT-анализ
3. Реализация	В. Выполнение инвестиционной программы, контроль за ходом работ

Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В

17. Установите соответствие между **показателем и его экономическим содержанием**
Соотнесите элементы из левого столбца (показатели) с правильными определениями из правого столбца.

Показатели деятельности	**Экономическое содержание (определение)**
1. Рентабельность продаж (ROS)	**А.** Отношение чистой прибыли к среднегодовой стоимости активов предприятия.
2. Коэффициент текущей ликвидности	**Б.** Отношение прибыли от продаж к выручке от реализации туристского продукта.
3. Рентабельность активов (ROA)	**В.** Отношение оботных активов к краткосрочным обязательствам (показывает общую обеспеченность оборотными средствами).
4. Производительность труда	**Г.** Объем выручки или прибыли, приходящийся на одного среднегодового работника турфирмы.

Правильный ответ 1-Б, 2-В, 4Г, 3-А

18. Установите соответствие между фазой инвестиционного проекта и основным содержанием.

Колонка А (Фаза)	Колонка Б (Содержание)
1. Прединвестиционная	А. Строительство, закупка оборудования, монтаж
2. Инвестиционная	Б. Разработка концепции, ТЭО, бизнес-план

Колонка А (Фаза)	Колонка Б (Содержание)
3. Эксплуатационная	В. Выход на проектную мощность, операционная деятельность

Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В

19. Прочитайте текст и выберите правильный ответ Какой источник финансирования относится к собственным средствам гостиничного предприятия?

А. Банковский кредит

Б. Эмиссия облигаций

В. Прибыль и амортизационные отчисления

Г. Средства венчурного фонда

Правильный ответ: В

20. Прочитайте текст и выберите правильный ответ Что такое проектное финансирование в гостиничном бизнесе?

А. Кредит под залог существующего имущества отеля

Б. Финансирование, при котором источником возврата средств являются будущие денежные потоки самого проекта, а обеспечением – активы проекта

В. Бюджетное финансирование в рамках госпрограммы

Г. Лизинг оборудования

Правильный ответ: Б

21. Установите правильную последовательность Расположите в правильном порядке шаги при разработке инвестиционной политики.

1. Выбор приоритетных направлений вложений
2. Оценка текущего состояния предприятия
3. Определение допустимого уровня риска
4. Формирование портфеля инвестиционных проектов

Правильная последовательность: 2 → 3 → 1 → 4

22. Установите правильную последовательность этапов разработки инвестиционного проекта гостиницы.

1. Оценка эффективности и принятие решения
2. Маркетинговые исследования и концепция
3. Финансовое моделирование
4. Реализация проекта (строительство)
5. Эксплуатация и мониторинг

Правильная последовательность: 2 → 3 → 1 → 4 → 5

23. **Установите** соответствие между методом оценки эффективности и его сущностью.

Колонка А (Метод)	Колонка Б (Сущность)
1. NPV	А. Ставка дисконта, при которой NPV = 0
2. IRR	Б. Разница между дисконтированными доходами и затратами
3. PP	В. Период, за который первоначальные инвестиции возмещаются доходами

Правильный ответ: 1-Б, 2-А, 3-В

24. Установите правильную последовательность этапов инвестиционного процесса в гостиничном девелопменте.

1. Эксплуатация и управление объектом
2. Разработка концепции и бизнес-плана
3. Строительство и оснащение

4. Привлечение финансирования

Правильная последовательность: 2 → 4 → 3 → 1

25. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Какой вид кредитования чаще всего используется для строительства нового отеля?

А. Овердрафт

Б. Инвестиционный кредит на срок 5–10 лет

В. Краткосрочный кредит на пополнение оборотных средств

Г. Факторинг

Правильный ответ: Б

26. **Прочитайте текст и выберите правильный ответ.** Какие организации могут предоставлять льготное финансирование для гостиничных проектов в рамках государственной поддержки туризма?

А. Коммерческие банки общего профиля

Б. ВЭБ.РФ, Корпорация МСП, региональные фонды развития

В. Частные инвесторы (бизнес-ангелы)

Г. Кредитные кооперативы

Правильный ответ: Б

27. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Какой показатель характеризует эффективность инвестиций и рассчитывается как отношение дисконтированных доходов к дисконтированным затратам?

А. NPV

Б. IRR

В. PI (индекс доходности)

Г. PP

Правильный ответ: В

28. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. На каком этапе разработки инвестиционного проекта проводится анализ рынка и выбор концепции отеля?

А. Прединвестиционная фаза

Б. Инвестиционная фаза

В. Эксплуатационная фаза

Г. Пост-инвестиционный анализ

Правильный ответ: А

29. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Что означает положительное значение NPV инвестиционного проекта?

А. Проект убыточен

Б. Проект обеспечивает доходность выше ставки дисконтирования

В. Проект окупается менее чем за год

Г. Проект имеет низкий уровень риска

Правильный ответ: Б

30. Прочитайте текст и выберите правильный ответ. Какой метод оценки инвестиционных проектов считается основным и наиболее корректным с позиции учёта временной стоимости денег?

А. Срок окупаемости (PP)

Б. Внутренняя норма доходности (IRR)

В. Чистая приведённая стоимость (NPV)

Г. Коэффициент рентабельности инвестиций (ROI)

Правильный ответ: В

Инструкция по выполнению. При ответе на вопросы:

Выбрать один правильный ответ. Дополнить фразу, сопоставить, установить последовательность

Вопросы для самостоятельной подготовки к экзамену и зачету

Перечень вопросов и заданий, выносимых на зачет:

1. Динамика и причины различий в структуре финансирования инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности за последние 10 лет.
2. Собственные источники финансирования инвестиционной деятельности предприятий.
3. Причины увеличения доли собственных средств предприятий в структуре финансирования инвестиций в основной капитал
4. Понятие об амортизации.
5. Линейный и нелинейный методы начисления амортизации.
6. Сущность ускоренной амортизации, достоинства, недостатки и границы ее применения.
7. Амортизационная политика государства.
8. Прибыль предприятия как инвестиционный ресурс.
9. Балансовая, чистая и экономическая прибыль
10. Налоговые механизмы стимулирования инвестиций предприятия.
11. Прямые и портфельные иностранные инвестиции. Специфика привлечения иностранного капитала в условиях глобальной конкуренции.
12. Привлечение инвестиций негосударственного сектора экономики
13. Особенности привлечения инвестиций в основной капитал путем размещения первичных эмиссий акций на фондовом рынке
14. Методы оценки стоимости привлечения акционерного капитала.
15. Виды депозитарных расписок и их роль в привлечении инвестиций.
16. Учет социальных факторов при планировании эмиссий акций.
17. Учет этнических, конфессиональных и культурных особенностей инвесторов при планировании эмиссий акций.
18. Особенности исламской модели привлечения инвесторов
19. Сущность венчурного инвестирования инвестиционных проектов.
20. Лучшие практики размещения первичных эмиссий акций для реализации инвестиционных проектов.
21. Технологии банковского кредитования инвестиционных проектов.
22. Инвестиционное кредитование.
23. Проектное финансирование.
24. Краудфандинг.
25. Особенности размещения облигационных займов для финансирования инвестиций в основной капитал.
26. Методы оценки стоимости капитала, привлекаемого при банковском кредитовании и размещении облигационных займов.
27. Что такое финансовый лизинг. Основные виды лизинга.
28. Основные функции лизинга. Преимущества лизинга для лизингодателя и лизингополучателя.
29. Методика определения лизинговых платежей.
30. Механизмы ипотечного кредитования жилищного строительства
31. Модель жилищной ипотеки, реализуемая акционерным обществом «ДОМ.РФ»
32. Особенности немецкой модели жилищной ипотеки.

6. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ

Комплект оценочных средств хранится на кафедре, подлежит обновлению по мере необходимости. Для промежуточной аттестации в виде экзамена каждое ОС по дисциплине обновляется и утверждается за 14 дней до начала сессионного периода и хранится в недоступном месте от несанкционированного доступа. Ответственность несет кафедра.

Порядок проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по ОПОП регламентируются Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования.

Текущий контроль успеваемости является формой контроля качества знаний обучающихся, осуществляемого в межсессионный период обучения с целью определения качества освоения ОПОП.

Текущий контроль успеваемости осуществляется: на лекциях, практических (семинарских) занятиях, в рамках контроля самостоятельной работы.

Обучающиеся заранее информируются о критериях и процедуре текущего контроля успеваемости преподавателями по соответствующей учебной дисциплине (модуля).

Успеваемость при текущем контроле характеризует объем и качество выполненной обучающимся работы по дисциплине (модулю).

Педагогические виды и формы, используемые в процессе текущего контроля успеваемости обучающихся, определяются методической комиссией кафедры. Выбираемый вид текущего контроля обеспечивает наиболее полный и объективный контроль (измерение и фиксирование) уровня освоения результатов обучения по дисциплине.

Преподаватели предоставляют сведения о текущей успеваемости обучающихся в рамках проведения текущей аттестации в семестре в деканаты/ учебный отдел института в сроки, определенные внутренними распорядительными документами института.

В целях обеспечения текущего контроля успеваемости преподаватель проводит консультации.

Преподаватель, ведущий занятия семинарского типа, проводит аттестацию обучающихся за прошедший период. Аттестация проводится, если проведено не менее 3 практических (семинарских) или лабораторных занятий, в установленные деканатом сроки, не реже 1 раза за учебный семестр. Обучающиеся аттестуются путем выставления в соответствующую групповую ведомость записей по системе: «аттестован» или «не аттестован».

Преподаватель, проставляя итоги текущей аттестации, доводит результаты аттестации до сведения студенческой группы и объясняет причины отрицательной аттестации по запросу обучающегося.

При аттестации обучающихся учитываются следующие факторы:

– результаты работы на занятиях, показанные при этом знания по дисциплине (модулю), усвоение навыков практического применения теоретических знаний, степень активности на практических (семинарских) занятиях;

– результаты и активность участия в семинарах и коллоквиумах;

– результаты выполнения контрольных работ;

– результаты и объем выполненных заданий в рамках самостоятельной работы обучающихся;

– результаты личных бесед со студентами по материалу учебной дисциплины (модуля);

– посещение студентами, семинарских и практических занятий, лабораторных работ;

– своевременная ликвидация задолженностей по пройденному материалу, возникших вследствие пропуска занятий либо неудовлетворительных оценок по результатам работы на занятиях.

– результаты прохождения контрольных точек по дисциплине.

Промежуточная аттестация обучающихся института является формой контроля результатов обучения по дисциплине с целью комплексного определения соответствия уровня и качества знаний, умений и навыков обучающихся требованиям, установленным образовательной программой.

Формирование оценки текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины осуществляется с использованием пятибалльной системы оценки знаний обучающихся.

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций Процедуры оценивания включают в себя текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Текущий контроль успеваемости проводится с использованием оценочных средств, представленных в п. 5 данного приложения. Результаты текущего контроля доводятся до сведения студентов до промежуточной аттестации. Промежуточная аттестация проводится в форме экзамена и зачета с оценкой. Экзамен проводится по расписанию экзаменационной сессии в письменном виде. Количество вопросов в экзаменационном задании – 30. Проверка ответов и объявление результатов производится в день экзамена. Результаты аттестации заносятся в экзаменационную

ведомость и зачетную книжку студента. Студенты, не прошедшие промежуточную аттестацию по графику сессии, должны ликвидировать задолженность в установленном порядке.

7. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Адаптированные оценочные материалы содержатся в адаптированной ОПОП. Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

Самостоятельная работа обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов позволяет своевременно выявить затруднения и отставание и внести коррективы в учебную деятельность. Конкретные формы и виды самостоятельной работы обучающихся лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов устанавливаются преподавателем. Выбор форм и видов самостоятельной работы, обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов осуществляется с учетом их способностей, особенностей восприятия и готовности к освоению учебного материала. Формы самостоятельной работы устанавливаются с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге или на компьютере, в форме тестирования, электронных тренажеров и т.п.).

Основные формы представления оценочных средств – в печатной форме или в форме электронного документа. Для обучающихся с нарушениями зрения предусматривается возможность проведения текущего и промежуточного контроля в устной форме. Для обучающихся с нарушениями слуха предусматривается возможность проведения текущего и промежуточного контроля в письменной форме.

Таблица 7.1. Категории обучающихся с ОВЗ, способы восприятия ими информации и методы их обучения.

Категории обучающихся по нозологиям		Методы обучения
с нарушениями зрения	Слепые. Способ восприятия информации: осязательно-слуховой	Аудиально-кинестетические, предусматривающие поступление учебной информации посредством слуха и осязания. Могут использоваться при условии, что визуальная информация будет адаптирована для лиц с нарушениями зрения: визуально-кинестетические, предполагающие передачу и восприятие учебной информации при помощи зрения и осязания; аудио-визуальные, основанные на представление учебной информации, при которых задействовано зрительное и слуховое восприятие; аудио-визуально-кинестетические, базирующиеся на представлении информации, которая поступает по зрительному, слуховому и осязательному каналам восприятие.
	Слабовидящие. Способ восприятия информации: зрительно-осязательно-слуховой	
С нарушениями слуха	Глухие. Способ восприятия информации: зрительно-осязательный	визуально-кинестетические, предполагающие передачу и восприятие учебной информации при помощи зрения и осязания. Могут использоваться при условии, что аудиальная информация будет адаптирована для лиц с нарушениями слуха: аудио-визуальные, основанные на представление учебной информации, при которых задействовано зрительное и слуховое восприятие; аудиально-кинестетические, предусматривающие поступление учебной информации посредством слуха и осязания; аудио-визуально-кинестетические, базирующиеся на представлении информации, которая поступает по зрительному,
	Слабослышащие. Способ восприятия информации: Зрительно-осязательно-слуховой	

		слуховому и осязательному каналам восприятие.
С нарушениями и опорно-двигательного аппарата	Способ восприятия информации: зрительно-осязательно-слуховой	– визуально-кинестетические; – аудио-визуальные; – аудиально-кинестетические; – аудио-визуально-кинестетические.

Таблица 7.2. – Способы адаптации образовательных ресурсов.

Условные обозначения:

«+» —образовательный ресурс, не требующий адаптации;

«АФ» — адаптированный формат к особенностям приема-передачи информации обучающихся инвалидов и лиц с ОВЗ формат образовательного ресурса, в том числе с использованием специальных технических средств;

«АЭ»— альтернативный эквивалент используемого ресурса

Категории обучающихся по нозологиям		**Образовательные ресурсы**				
		Электронные				**Печатные**
		мультимедиа	**графические**	**аудио**	**текстовые, электронные аналоги печатных изданий**	
С нарушениями зрения	Слепые	АФ	АЭ (например, создание материальной модели графического объекта (3Dмодели)	+	АЭ (например, аудио описание)	АЭ (например, печатный материал, выполненный рельефно-точечным шрифтом Л. Брайля)
	Слабовидящие	АФ	АФ	+	АФ	АФ
С нарушениями слуха	Глухие	АФ	+	АЭ (например, текстовое описание, гиперссылки)	+	+
	Слабослышащие	АФ	+	АФ	+	+
С нарушениями опорно-двигательного аппарата		+	+	+	+	+

Таблица 7.3. - Формы контроля и оценки результатов обучения инвалидов и лиц с ОВЗ

Категории обучающихс	**Форма контроля и оценки результатов обучения**

я по нозологиям	
С нарушениями зрения	– устная проверка: дискуссии, тренинги, круглые столы, собеседования, устные коллоквиумы и др.; – с использованием компьютера и специального ПО: работа с электронными образовательными ресурсами, тестирование, рефераты, курсовые проекты, дистанционные формы, если позволяет острота зрения - графические работы и др.
С нарушениями слуха	– письменная проверка: контрольные, графические работы, тестирование, домашние задания, эссе, письменные коллоквиумы, отчеты и др.; – с использованием компьютера и специального ПО: работа с электронными образовательными ресурсами, тестирование, рефераты, курсовые проекты, графические работы, дистанционные формы и др.
С нарушениями опорно-двигательного аппарата	– письменная проверка, с использованием специальных технических средств (альтернативных средства ввода, управления компьютером и др.): контрольные, графические работы, тестирование, домашние задания, эссе, письменные коллоквиумы, отчеты и др.; – устная проверка, с использованием специальных технических средств (средств коммуникаций): дискуссии, тренинги, круглые столы, собеседования, устные коллоквиумы и др.; – с использованием компьютера и специального ПО (альтернативных средств ввода и управления компьютером и др.): работа с электронными образовательными ресурсами, тестирование, рефераты, курсовые проекты, Графические работы, дистанционные формы - предпочтительнее обучающимся, ограниченным в передвижении и др.

7.1. ЗАДАНИЯ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Текущий контроль и промежуточная аттестация обучающихся инвалидов и лиц с ОВЗ осуществляется с использованием оценочных средств, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации, в том числе с использованием специальных технических средств.

Текущий контроль успеваемости для обучающихся инвалидов и лиц с ОВЗ направлен на своевременное выявление затруднений и отставания в обучении и внесения коррективов в учебную деятельность. Возможно осуществление входного контроля для определения его способностей, особенностей восприятия и готовности к освоению учебного материала.

7.2. ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ

Форма промежуточной аттестации устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При необходимости обучающимся предоставляется дополнительное время для подготовки ответа. Промежуточная аттестация, при необходимости, может проводиться в несколько этапов. Для этого рекомендуется использовать рубежный контроль, который является контрольной точкой по завершению изучения раздела или темы дисциплины, междисциплинарного курса, практик и ее разделов с целью оценивания уровня освоения программного материала. Формы и срок проведения рубежного контроля определяются