



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра экономики



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»

Проректор
А. Л. Степанченко
18 апреля 2025 г.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)
ПРЕДМЕТНАЯ ОБЛАСТЬ И ОТРАСЛЕВАЯ СПЕЦИФИКА БИЗНЕС-АНАЛИЗА
«Б1.В.01.03 ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»**

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 38.03.01 Экономика

Направленность(профиль) подготовки: Бизнес-аналитика в сфере недвижимости

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2025

Срок получения образования: 4 года

Объем:
в зачетных единицах: 2 з.е.
в академических часах: 72 ак.ч.

Москва, 2025

Разработчики:

Доцент кафедры Экономики, к.н., доцент Васютинская С. И.

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) составлен в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 957

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Воронцова А. А.	Рассмотрено	19.12.2024, № 2-2024

1. Планируемые результаты обучения, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

ПК-1 Способен формировать решения с учетом знаний предметной области и отраслевой специфики бизнес-анализа

ПК-1.11 Проводит анализ решений с точки зрения достижения целевых показателей решений

Знать:

ПК-1.11/Зн1 Целевые показатели: Знать, что представляют собой целевые показатели (KPI) и как они формируются в контексте бизнес-анализа в сфере недвижимости.

ПК-1.11/Зн2 Методы анализа решений: Знать различные методы и подходы к анализу решений, включая количественные и качественные методы, а также их применение в оценке эффективности.

ПК-1.11/Зн3 Факторы, влияющие на достижения целей: Понимать, какие факторы могут влиять на достижение целевых показателей, включая внутренние и внешние условия, ресурсы и ограничения

Уметь:

ПК-1.11/Ум1 Оценивать эффективность решений: Уметь проводить оценку эффективности принятых решений на основе анализа целевых показателей, используя соответствующие методы и инструменты.

ПК-1.11/Ум2 Сравнивать результаты с целевыми показателями: Уметь сравнивать фактические результаты с установленными целевыми показателями и выявлять отклонения.

ПК-1.11/Ум3 Формулировать рекомендации: Уметь формулировать рекомендации по корректировке решений на основе анализа достигнутых результатов и целевых показателей.

Владеть:

ПК-1.11/Нв1 Навыками аналитического мышления: Владеть навыками аналитического мышления для глубокого анализа решений и их влияния на достижение целевых показателей.

ПК-1.11/Нв2 Методами визуализации данных: Владеть методами визуализации данных, чтобы эффективно представлять результаты анализа и делать их понятными для заинтересованных сторон.

ПК-1.11/Нв3 Способами документирования анализа: Владеть способами документирования процесса анализа решений и их результатов, чтобы обеспечить прозрачность и возможность дальнейшего использования результатов анализа.

2. Показатели и критерии оценивания компетенций

Планируемые результаты освоения программы	Уровень овладения	Критерии оценивания (перечень сформированных ИДК/ЗУВ по уровням освоения)
---	-------------------	---

ПК-1 Способен формировать решения с учетом знаний предметной области и отраслевой специфики бизнес-анализа	Повышенный	ИДК ПК-1.11 Проводит анализ решений с точки зрения достижения целевых показателей решений Знать: ПК-1.11/Зн1 Целевые показатели: Знать, что представляют собой целевые показатели (KPI) и как они формируются в контексте бизнес-анализа в сфере недвижимости. ПК-1.11/Зн2 Методы анализа решений: Знать различные методы и подходы к анализу решений, включая количественные и качественные методы, а также их применение в оценке эффективности. ПК-1.11/Зн3 Факторы, влияющие на достижения целей: Понимать, какие факторы могут влиять на достижение целевых показателей, включая внутренние и внешние условия, ресурсы и ограничения Уметь: ПК-1.11/Ум1 Оценивать эффективность решений: Уметь проводить оценку эффективности принятых решений на основе анализа целевых показателей, используя соответствующие методы и инструменты. ПК-1.11/Ум2 Сравнить результаты с целевыми показателями: Уметь сравнивать фактические результаты с установленными целевыми показателями и выявлять отклонения. ПК-1.11/Ум3 Формулировать рекомендации: Уметь формулировать рекомендации по корректировке решений на основе анализа достигнутых результатов и целевых показателей. Владеть: ПК-1.11/Нв1 Навыками аналитического мышления: Владеть навыками аналитического мышления для глубокого анализа решений и их влияния на достижение целевых показателей. ПК-1.11/Нв2 Методами визуализации данных: Владеть методами визуализации данных, чтобы эффективно представлять результаты анализа и делать их понятными для заинтересованных сторон. ПК-1.11/Нв3 Способами документирования анализа: Владеть способами документирования процесса анализа решений и их результатов, чтобы обеспечить прозрачность и возможность дальнейшего использования результатов анализа.
---	-------------------	--

Базовый	ИДК ПК-1.11 Проводит анализ решений с точки зрения достижения целевых показателей решений Знать: ПК-1.11/Зн1 Целевые показатели: Знать, что представляют собой целевые показатели (KPI) и как они формируются в контексте бизнес-анализа в сфере недвижимости. ПК-1.11/Зн2 Методы анализа решений: Знать различные методы и подходы к анализу решений, включая количественные и качественные методы, а также их применение в оценке эффективности. ПК-1.11/Зн3 Факторы, влияющие на достижения целей: Понимать, какие факторы могут влиять на достижение целевых показателей, включая внутренние и внешние условия, ресурсы и ограничения Уметь: ПК-1.11/Ум1 Оценивать эффективность решений: Уметь проводить оценку эффективности принятых решений на основе анализа целевых показателей, используя соответствующие методы и инструменты. ПК-1.11/Ум2 Сравнивать результаты с целевыми показателями: Уметь сравнивать фактические результаты с установленными целевыми показателями и выявлять отклонения. ПК-1.11/Ум3 Формулировать рекомендации: Уметь формулировать рекомендации по корректировке решений на основе анализа достигнутых результатов и целевых показателей.
Пороговый	ИДК ПК-1.11 Проводит анализ решений с точки зрения достижения целевых показателей решений Знать: ПК-1.11/Зн1 Целевые показатели: Знать, что представляют собой целевые показатели (KPI) и как они формируются в контексте бизнес-анализа в сфере недвижимости. ПК-1.11/Зн2 Методы анализа решений: Знать различные методы и подходы к анализу решений, включая количественные и качественные методы, а также их применение в оценке эффективности. ПК-1.11/Зн3 Факторы, влияющие на достижения целей: Понимать, какие факторы могут влиять на достижение целевых показателей, включая внутренние и внешние условия, ресурсы и ограничения

3. Шкала оценивания

Оценка	Критерии оценивания (перечень сформированных ИДК/ЗУВ)
--------	---

Зачтено	ПК-1.11 Проводит анализ решений с точки зрения достижения целевых показателей решений ПК-1.11/Зн2 Методы анализа решений: Знать различные методы и подходы к анализу решений, включая количественные и качественные методы, а также их применение в оценке эффективности. ПК-1.11/Зн3 Факторы, влияющие на достижения целей: Понимать, какие факторы могут влиять на достижение целевых показателей, включая внутренние и внешние условия, ресурсы и ограничения ПК-1.11/Зн1 Целевые показатели: Знать, что представляют собой целевые показатели (KPI) и как они формируются в контексте бизнес-анализа в сфере недвижимости.
Не зачтено	Результаты обучения не сформированы на достаточном уровне

4. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля/Оценочное средство
Текущий контроль	Тестирование Практическая работа Расчетно-графическая работа
Промежуточная аттестация	Расчетно-графическая работа Зачет

№ п/п	Наименование раздела	Контролируемые ИДК	Вид контроля/ используемые оценочные материалы	
			Текущий	Промежут. аттестация
1	Введение в государственную кадастровую оценку	ПК-1.11	Расчетно-графическая работа	Зачет
2	Законодательная база кадастровой оценки	ПК-1.11	Расчетно-графическая работа	Зачет
3	Виды и методы кадастровой оценки	ПК-1.11	Расчетно-графическая работа	Зачет
4	Процесс государственной кадастровой оценки	ПК-1.11	Расчетно-графическая работа	Зачет
5	Анализ рыночных данных	ПК-1.11	Расчетно-графическая работа	Зачет
6	Основы статистического анализа, использование аналитических инструментов для оценки.	ПК-1.11	Расчетно-графическая работа	Зачет
7	Проблемы и перспективы государственной кадастровой оценки	ПК-1.11	Практическая работа	Зачет
8	Практические аспекты кадастровой оценки	ПК-1.11	Тестирование Практическая работа	Зачет

5. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:

- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».

- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет, 5 семестр.

Подготовка к зачету

Студенты должны ознакомиться с материалами курса, включая лекции, семинары и практические занятия.

Рекомендуется повторить ключевые темы, методы и законодательные акты, связанные с кадастровой оценкой.

Объявление даты и времени зачета

Заранее сообщить студентам дату и время проведения зачета, а также место его проведения.

Формат зачета

Зачет может проводиться в форме устного опроса, письменного тестирования или комбинированного формата.

Устный зачет может включать вопросы по основным темам курса, а письменный — тестовые задания и практические задачи.

Проведение зачета

Студенты по очереди отвечают на вопросы или выполняют задания.

Оценка ответов осуществляется по заранее установленным критериям.

Оценивание

Оценка выставляется по 5-балльной системе или по другой системе, принятой в учебном заведении.

В конце зачета преподаватель предоставляет обратную связь по результатам.

Подведение итогов

Объявление результатов зачета и обсуждение с студентами их достижений и областей для улучшения.

6. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Введение в государственную кадастровую оценку

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 1.1. Понятие и значение государственной кадастровой оценки

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Введение в государственную кадастровую оценку

Подготовьте обзорное исследование государственной кадастровой оценки для экономики страны. Включите примеры успешных практик из разных регионов.

Раздел 2. Законодательная база кадастровой оценки

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 2.1. Основные законы и нормативные акты

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Законодательная база государственной кадастровой оценки

Задание: Составьте таблицу с основными законодательными актами, регуливающими государственную кадастровую оценку. Укажите основные положения каждого акта и их влияние на процесс оценки.

Раздел 3. Виды и методы кадастровой оценки

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 3.2. Методы кадастровой оценки

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Методы кадастровой оценки

Задание: Выберите один из методов кадастровой оценки (сравнительный, затратный или доходный) и подготовьте подробный расчет кадастровой стоимости для конкретного объекта недвижимости. Обоснуйте выбор метода.

Раздел 4. Процесс государственной кадастровой оценки

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 4.2. Роль кадастровых инженеров и оценщиков

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Массовая кадастровая оценка

Задание: Проведите анализ данных о продажах недвижимости в Вашем регионе за последний год. Определите среднюю рыночную стоимость и обоснуйте, как эти данные могут быть использованы для массовой кадастровой оценки.

Раздел 5. Анализ рыночных данных

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 5.2. Статистический анализ данных

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Оценка земельных участков

Задание: Рассчитайте кадастровую стоимость земельного участка, используя метод сравнительного анализа. Подготовьте графическое представление (график или диаграмму) для наглядности.

Раздел 6. Основы статистического анализа, использование аналитических инструментов для оценки.

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 6.2. Влияние на инвестиции и рынок недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Оценка объектов недвижимости

Задание: Выполните расчет кадастровой стоимости жилого дома с использованием затратного метода. Укажите все затраты на строительство и обоснуйте выбранные параметры.

Раздел 7. Проблемы и перспективы государственной кадастровой оценки

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 7.2. Перспективы развития

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Оценка недвижимости для налогообложения

Задание: Рассчитайте кадастровую стоимость объекта недвижимости, которая будет использоваться для налогообложения. Укажите налоговые ставки и подготовьте расчет налога на имущество.

Раздел 8. Практические аспекты кадастровой оценки

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Тема 8.2. Разработка проектов по кадастровой оценке

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Кадастровая стоимость и рыночная стоимость

Задание: Сравните кадастровую стоимость и рыночную стоимость нескольких объектов недвижимости в Вашем регионе. Подготовьте отчет с анализом расхождений и рекомендациями по корректировке кадастровой стоимости.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. В массовой модели для жилых помещений базовая расчетная стоимость по зоне — 70 000 руб./м². Для конкретного объекта применяются корректирующие коэффициенты: коэффициент состояния 0.95, коэффициент этажа 1.02, коэффициент удалённости от центра 0.90. Определите скорректированную кадастровую стоимость за 1 м².

2. Какие особенности учёта правового режима и обременений объекта влияют на кадастровую стоимость и как эти факторы учитываются при массовой оценке?

3. Для земельного участка предполагаемый годовой чистый доход от аренды — 120 000 руб. Ставка капитализации для данной территории — 6% годовых. Рассчитайте кадастровую стоимость участка методом капитализации.

4. Объясните, в каких случаях при кадастровой оценке применяется доходный подход и как рассчитывается кадастровая стоимость через капитализацию дохода.

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

5 семестр, Зачет

Контролируемые ИДК: ПК-1.11

Вопросы/Задания:

1. Тестовые задания

Каковы основные цели государственной кадастровой оценки?

Что такое массовая кадастровая оценка?

Какие методы используются для определения кадастровой стоимости?

2. Устные вопросы

Объясните процесс проведения государственной кадастровой оценки.

Какова роль кадастрового инженера в оценке?

Какие проблемы могут возникнуть в процессе кадастровой оценки, и как их можно решить?

3. Практические задания

Рассчитайте кадастровую стоимость объекта недвижимости, используя данные о рыночных ценах и применяя один из методов оценки (сравнительный, затратный или доходный).

Проанализируйте конкретный случай кадастровой оценки (можно взять реальный пример) и подготовьте краткий отчет о проведенной оценке.

4. Проектное задание

Подготовьте проект, в котором Вы предложите улучшения для системы государственной кадастровой оценки в Вашем регионе. Укажите проблемы, которые Вы планируете решить, и предложите конкретные шаги для их устранения.

5. Кейс-стадии

Рассмотрите предложенный случай (например, оценка земельного участка под строительство) и предложите подходы к его оценке, учитывая законодательные и рыночные аспекты.

6. Для группы однотипных зданий подобраны продажные сделки с ценами за 1 м²: 55 000, 60 000, 58 000, 62 000 руб. Требуется определить усреднённую рыночную цену за 1 м² методом усреднения (простое среднее) и указать возможные недостатки такого подхода при массовой оценке.

7. Перечислите основные этапы проведения государственной кадастровой оценки территории и кратко опишите, что выполняется на каждом этапе.

8. Какой из методов часто используется для оценки земель сельскохозяйственного назначения в массовой оценке?

- A) Метод дисконтированных денежных потоков по аренде (доходный подход)
- B) Метод прямого сравнения с квартирами
- C) Затратный метод переработки зданий
- D) Метод расчёта строительных нормативов

9. В чем состоит основная цель верификации (проверки) результатов кадастровой оценки?

- A) Уменьшить количество документооборота
- B) Подтвердить корректность методики, соответствие применённых исходных данных и адекватность полученных кадастровых стоимостей
- C) Присвоить кадастровые номера новым объектам
- D) Установить рыночную цену каждого объекта

10. Какой документ обычно является результатом проведения государственной кадастровой оценки территории?

- A) Индивидуальный отчёт об оценке для каждого собственника
- B) Методика оценочного расчёта и реестр (реестр кадастровой стоимости) с указанием кадастровой стоимости объектов
- C) Договор аренды с органами власти
- D) Акт приёма-передачи недвижимости

11. Какая погрешность (ошибка) наиболее типична при использовании сравнительного метода при массовой оценке?

- A) Ошибка транзакционных цен из-за малого объёма сопоставимых сделок

- В) Техническая ошибка в координатах участка
- С) Ошибка при вводе данных в реестр
- Д) Отсутствие норматива расчётных затрат

12. Для чего вводят корректирующие коэффициенты при территориальной кадастровой оценке?

- А) Чтобы сделать стоимость одинаковой по всей стране
- В) Для учёта различий в характеристиках участков (расположение, инфраструктура, территориальные особенности) и приведения исходных моделей к реальным условиям
- С) Для корректировки ошибок в кадастровой карте
- Д) Для уменьшения налоговой нагрузки на владельцев

13. Что такое нормативная цена земельного участка в контексте кадастровой оценки?

- А) Цена, установленная собственником для продажи
- В) Расчётная величина, используемая для расчёта земельного налога и арендной платы, основанная на кадастровой стоимости и нормативных коэффициентах
- С) Рыночная цена, полученная на аукционе
- Д) Стоимость восстановления зданий на участке

14. Какой из методов НЕ используется при массовой (территориальной) кадастровой оценке земель и строений?

- А) Сравнительный (товарный) метод
- В) Доходный метод (капитализация)
- С) Метод остаточной стоимости
- Д) Метод единичных затрат (затратный метод)