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 землеустройства и кадастров

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
15 мая 2026 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ) «Б1.В.ДВ.02.01 МОДЕЛИ И МЕТОДЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: магистратура

Направление подготовки: 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Земельно-имущественные правоотношения

Квалификация (степень) выпускника: магистр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2026

Срок получения образования: 2 года

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

Москва, 2026

Разработчики:
Доцент кафедры Землеустройства и кадастров, к.т.н. Свительская М. А.

Фонд оценочных средств по дисциплине (модулю) составлен в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 11.08.2020 № 945

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Воронцова А. А.	Рассмотрено	25.11.2025, № 8-2025

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

ПК-4 Способность получать и обрабатывать информацию из различных источников в целях планирования и организации работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.1 Планирует деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, организует работы по направлениям деятельности структурных подразделений

Знать:

ПК-4.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-4.1/Зн3 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.1/Зн4 Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп объектов недвижимости

Уметь:

ПК-4.1/Ум1 Группировать объекты недвижимости в соответствии с методиками по определению кадастровой стоимости

ПК-4.1/Ум2 Осуществлять построение и применять модели для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп

ПК-4.1/Ум3 Определять подходы и методы оценки

Владеть:

ПК-4.1/Нв3 Выбор подходов и методов оценки, разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках сформированных расчетных групп и подгрупп

ПК-4.1/Нв4 Анализ качества статистических моделей оценки, проведение расчетов

ПК-4.1/Нв5 Анализ влияния ценообразующих факторов на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.2 Обеспечивает внедрение информационно-аналитических, правовых систем и баз данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определяет потребности в ресурсах, обеспечивающих деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, готовит предложения для совершенствования методических материалов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

Знать:

ПК-4.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-4.2/Зн4 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.2/Зн6 Ценообразование на рынке недвижимости

Уметь:

ПК-4.2/Ум2 Применять методы определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета эталонного (типового) объекта, особо сложных и нетиповых объектов недвижимости

ПК-4.2/Ум3 Определять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, оценка которых осуществляется в рамках индивидуального расчета

ПК-4.2/Ум4 Анализировать результаты и процессы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

Владеть:

ПК-4.2/Нв1 Определение и систематизация исходных данных для моделирования определения стоимости объекта недвижимости

ПК-4.2/Нв2 Анализ влияния ценообразующих факторов для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определяется методами индивидуального расчета

ПК-4.2/Нв3 Разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

2. Показатели и критерии оценивания компетенций

Планируемые результаты освоения программы	Уровень овладения	Критерии оценивания (перечень сформированных ИДК/ЗУВ по уровням освоения)
ПК-4 Способность получать и обрабатывать информацию из различных источников в целях планирования и организации работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости	Повышенный	ИДК ПК-4.1 Планирует деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, организует работы по направлениям деятельности структурных подразделений Знать: ПК-4.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.1/Зн3 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.1/Зн4 Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп объектов недвижимости Уметь: ПК-4.1/Ум1 Группировать объекты недвижимости в соответствии с методиками по определению кадастровой стоимости ПК-4.1/Ум2 Осуществлять построение и применять модели для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп ПК-4.1/Ум3 Определять подходы и методы оценки Владеть: ПК-4.1/Нв3 Выбор подходов и методов оценки, разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках сформированных расчетных групп и подгрупп ПК-4.1/Нв4 Анализ качества статистических моделей оценки, проведение расчетов ПК-4.1/Нв5 Анализ влияния ценообразующих факторов на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

		ИДК ПК-4.2 Обеспечивает внедрение информационно-аналитических, правовых систем и баз данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определяет потребности в ресурсах, обеспечивающих деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, готовит предложения для совершенствования методических материалов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости Знать: ПК-4.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.2/Зн4 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.2/Зн6 Ценообразование на рынке недвижимости Уметь: ПК-4.2/Ум2 Применять методы определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета эталонного (типового) объекта, особо сложных и нетиповых объектов недвижимости ПК-4.2/Ум3 Определять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, оценка которых осуществляется в рамках индивидуального расчета ПК-4.2/Ум4 Анализировать результаты и процессы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета Владеть: ПК-4.2/Нв1 Определение и систематизация исходных данных для моделирования определения стоимости объекта недвижимости ПК-4.2/Нв2 Анализ влияния ценообразующих факторов для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определяется методами индивидуального расчета ПК-4.2/Нв3 Разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

	Базовый	ИДК ПК-4.1 Планирует деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, организует работы по направлениям деятельности структурных подразделений Знать: ПК-4.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.1/Зн3 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.1/Зн4 Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп объектов недвижимости Уметь: ПК-4.1/Ум1 Группировать объекты недвижимости в соответствии с методиками по определению кадастровой стоимости ПК-4.1/Ум2 Осуществлять построение и применять модели для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп ПК-4.1/Ум3 Определять подходы и методы оценки ИДК ПК-4.2 Обеспечивает внедрение информационно-аналитических, правовых систем и баз данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определяет потребности в ресурсах, обеспечивающих деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, готовит предложения для совершенствования методических материалов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости Знать: ПК-4.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.2/Зн4 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.2/Зн6 Ценообразование на рынке недвижимости Уметь: ПК-4.2/Ум2 Применять методы определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета эталонного (типового) объекта, особо сложных и нетиповых объектов недвижимости ПК-4.2/Ум3 Определять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, оценка которых осуществляется в рамках индивидуального расчета ПК-4.2/Ум4 Анализировать результаты и процессы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

	Пороговый	ИДК ПК-4.1 Планирует деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, организует работы по направлениям деятельности структурных подразделений Знать: ПК-4.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.1/Зн3 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.1/Зн4 Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп объектов недвижимости ИДК ПК-4.2 Обеспечивает внедрение информационно-аналитических, правовых систем и баз данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определяет потребности в ресурсах, обеспечивающих деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, готовит предложения для совершенствования методических материалов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости Знать: ПК-4.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.2/Зн4 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.2/Зн6 Ценообразование на рынке недвижимости

3. Шкала оценивания

Оценка	Критерии оценивания (перечень сформированных ИДК/ЗУВ)
Зачтено	ПК-4.1 Планирует деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, организует работы по направлениям деятельности структурных подразделений ПК-4.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.1/Зн3 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.1/Зн4 Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп объектов недвижимости

	ПК-4.2 Обеспечивает внедрение информационно-аналитических, правовых систем и баз данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определяет потребности в ресурсах, обеспечивающих деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, готовит предложения для совершенствования методических материалов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке ПК-4.2/Зн4 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости ПК-4.2/Зн6 Ценообразование на рынке недвижимости
Не зачтено	Результаты обучения не сформированы на достаточном уровне

4. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля/Оценочное средство
Текущий контроль	Письменный опрос Наличие конспекта лекций Решение задач Тестирование Выполнение раздела курсовой работы/проекта Расчетно-графическая работа
Промежуточная аттестация	Расчетно-графическая работа Зачет

№ п/п	Наименование раздела	Контролируемые ИДК	Вид контроля/ используемые оценочные материалы	
			Текущий	Промежут. аттестация
1	Общие положения кадастровой оценки недвижимости.	ПК-4.1	Тестирование Письменный опрос Наличие конспекта лекций	Зачет
2	Этапы проведения государственной кадастровой оценки	ПК-4.2	Выполнение раздела курсовой работы/проекта	Зачет
3	Основные положения, методы и особенности применения сравнительного подхода	ПК-4.1 ПК-4.2	Решение задач Выполнение раздела курсовой работы/проекта	Зачет
4	Предпосылки, принципы и методы доходного подхода	ПК-4.1 ПК-4.2	Выполнение раздела курсовой работы/проекта Наличие конспекта лекций	Зачет
5	Особенности применения и методы затратного подхода	ПК-4.1 ПК-4.2	Тестирование Выполнение раздела курсовой работы/проекта Расчетно-графическая 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, 3 семестр.

1. Общий порядок проведения зачёта

Зачёт проводится в очной форме в установленные учебным расписанием сроки, в аудитории кафедры. Аттестация носит комплексный характер и направлена на проверку усвоения студентами основных положений дисциплины, умения применять теоретические знания на практике, владения методами оценки. Формат проведения — устный опрос и/или выполнение практических заданий по билетам (вариантам), включающим: теоретические вопросы по ключевым темам курса; решение расчетных или аналитических задач по оценке; интерпретацию нормативных документов и исходных данных. Время на подготовку — до 15 минут для теоретических вопросов и до 40 минут для выполнения расчётных заданий. Результат аттестации фиксируется в ведомости в день проведения зачёта.

Студенты могут пользоваться во время зачёта: калькулятором (неконнектируемым к сети); черновиком и письменными принадлежностями. Запрещено использование: мобильных телефонов, планшетов, ноутбуков с доступом в интернет (кроме случаев, когда доступ к нормативно-правовой базе разрешён преподавателем в рамках открытой процедуры); электронных мессенджеров и иных средств обмена информацией; чужих конспектов и готовых ответов; несанкционированных вспомогательных материалов (шпаргалок, фото- и видеоматериалов с ответами).

Критерии оценивания

Оценка «ЗАЧТЕНО» выставляется студенту, который:

демонстрирует знание основных теоретических положений экономической оценки городских территорий;

понимает принципы и методы экономической оценки;

знает структуру и содержание нормативно-правовой базы в области оценочной деятельности;

умеет объяснить процедуру оценочного зонирования и балльной оценки территорий;

способен решить типовые практические задачи по оценке городских земель;

отвечает на дополнительные вопросы преподавателя по пройденному материалу.

Оценка «НЕ ЗАЧТЕНО» выставляется студенту, который:

не знает основных понятий и определений дисциплины;

не понимает принципов и методов экономической оценки;

не может объяснить нормативно-правовые основы оценочной деятельности;

не умеет решать элементарные практические задачи по оценке;

не отвечает на большинство дополнительных вопросов преподавателя;

демонстрирует фрагментарные знания, не позволяющие решать профессиональные задачи.

6. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Общие положения кадастровой оценки недвижимости.

Контролируемые ИДК: ПК-4.1

Тема 1.1. Основные понятия и принципы проведения государственной кадастровой оценки

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Дайте определение государственной кадастровой оценки

2. Назовите основные нормативные документы, регламентирующие государственной кадастровую оценку в России.

3. Укажите основные цели государственной кадастровой оценки

Тема 1.2. Законодательное регулирование

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Верно ли утверждение: кадастровая стоимость - это стоимость, определяемая независимыми оценщиками по их субъективному суждению, при осуществлении ими профессиональной деятельности?

Да / Нет

2. Было ли когда-либо закреплено законодательно следующее утверждение: «При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость»?

А) да, некоторое время назад;
б) нет, никогда;
в) да, в настоящее время.

3. Что является налоговой базой при исчислении земельного налога и налога на имущество?

А) рыночная стоимость;
б) кадастровая стоимость;
в) инвентаризационная стоимость.

4. При определении инвентаризационной стоимости (согласно Закону РСФСР от 09.12.1991 г. N 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц») фактор местоположения объектов недвижимости учитывался следующим образом:

А) по усредненным ценам сделок с жилыми помещениями (квартирами) в соответствующем районе;
б) по усредненным ценам сделок с земельными участками под ИЖС в соответствующем районе;
в) никак не учитывался.

Тема 1.3. Взаимосвязь кадастровой стоимости с рыночной

Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций

Вопросы/Задания:

1. Определения кадастровой и рыночной стоимости. Схожие признаки и различия.

Раздел 2. Этапы проведения государственной кадастровой оценки

Контролируемые ИДК: ПК-4.2

Тема 2.1. Обзор этапов проведения государственной кадастровой оценки

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Вопросы/Задания:

1. Расчетнол-графическая работа, посвященная решению задач с различными методами кадастровой оценки

Тема 2.2. Группировка объектов недвижимости и оценочное зонирование

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 3. Основные положения, методы и особенности применения сравнительного подхода

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 3.1. Методы сравнительного подхода

Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Тема 3.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости и принципы введения корректировок по ценообразующим факторам

Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Тема 3.3. Метод статистического (регрессионного) моделирования

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 4. Предпосылки, принципы и методы доходного подхода

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 4.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения доходного подхода

Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций

Вопросы/Задания:

1. Принципы доходного подхода. Основные понятия - потенциальный валовый доход, чистый операционный доход, ставка капитализации. Метод прямой капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков.

Тема 4.2. Метод прямой капитализации и особенности его применения в рамках кадастровой оценки недвижимости. Обзор метода дисконтирования денежных потоков.

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 5. Особенности применения и методы затратного подхода

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 5.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения затратного подхода. Особенности применения затратного подхода в кадастровой оценке недвижимости.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. При применении затратного подхода учитывается в полной мере местоположение объектов?

Да / Нет

2. При применении затратного подхода можно рассматривать функционально сопоставимые объекты, не являющиеся в полной мере идентичными?

Да / Нет

3. Физический износ – это:

А) утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с научно-техническим прогрессом, которая приводит к потере стоимости ввиду удешевления технологий в следствие появления новых;

б) утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере

стоимости;
в) утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, возникшая в результате форс-мажорных обстоятельств (стихийный / техногенных бедствий и т.п.).

4. При применении затратного подхода стоимость затрат воспроизводства / замещения нужно:
А) уменьшить соответственно величине физического износа;
б) увеличить соответственно величине физического износа;
в) разделить на прибыль предпринимателя.

5. Физический износ можно рассчитать следующим способом:
А) нормативный срок службы - фактический возраст;
б) фактический возраст ÷ нормативный срок службы;
в) только путем проведения технической экспертизы.

Тема 5.2. Метод затрат на воспроизводство и метод затрат на замещение

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

3 семестр, Зачет
Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2
Вопросы/Задания:

1. Дайте определение государственной кадастровой оценки

2. Укажите основные цели государственной кадастровой оценки

3. Опишите затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке недвижимости, указав их особенности применения

4. Сформулируйте основные принципы оценки

5. Раскройте суть метода регрессионного (статистического) моделирования

6. Какие информационные ресурсы используются для проведения государственной кадастровой оценки?

7. Какую роль играют информационно-аналитические системы в оценке?

8. Перечислите методы сравнительного подхода, применяемые при проведении государственной кадастровой оценки. Дайте их краткую характеристику.

9. Дайте определение оценочного зонирования и перечислите основные ценообразующие факторы городских территорий

10. Опишите методику проведения оценочного зонирования городской территории