



Отчет

по преддипломной практике

Выполнила: ст. гр. 3м 3-5к

Прокудина Вилена

Место прохождения практики:

ФГУП

«РОСТЕХИНВЕНТОРИЗАЦИЯ

– ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»

Тема дипломной работы

**«Определение рыночной стоимости
двухкомнатной квартиры в Центральном
округе города Тула»**

Цели и задачи

Цель

Определить рыночную стоимость 2-х комнатной квартиры в Центральном округе города Тула

Задачи

- 1 Изучить вопросы осуществления и защиты гражданских прав
- 2 Охарактеризовать саморегулирование оценочной деятельности в Российской Федерации
- 3 Разработать алгоритм расчета рыночной стоимости квартиры в программе Excel
- 4 Выявить характерные особенности определения рыночной стоимости 2-х комнатных квартир

Актуальность выбранной темы

- Актуальность темы выпускной квалификационной работы связана с необходимостью оценки недвижимости, участвующей в гражданском обороте в современной России для различных сделок, с изучением рынка 2-х комнатных квартир с целью выяснения его активности для выбора метода расчета рыночной стоимости и выявления методов расчета такой недвижимости

Объект исследования

- Объектом исследования является 2-х комнатная квартира, расположенная по адресу: Тульская область, Советский р-н, улица Первомайская, дом 32, кв. 10
- Общая площадь квартиры 60,2 кв. м.

Предмет исследования

- **Предмет исследования:** процесс определения рыночной стоимости 2-х комнатной квартиры для целей залога

Вид работ

- **Оценка объекта, производимая для определения цены для ипотеки**

Осуществление гражданских прав

- Под осуществлением гражданских прав понимается реализация управомоченным лицом тех возможностей, которые составляют содержание принадлежащего ему права.
- Гражданские права могут осуществляться как фактическими, так и юридическими способами.
- В то же время свобода осуществления права не является безграничной. Не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу (шикана)

В качестве злоупотребления правом можно рассматривать недобросовестную конкуренцию, которая выражается в:

распространении ложных, неточных или искаженных сведений, способных причинить убытки другому хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;

введении потребителей в заблуждение относительно характера, способа и места изготовления, потребительских свойств, качества и количества товара или его изготовителей;

некорректном сравнении хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами других хозяйствующих субъектов.



:

Способы защиты гражданских прав перечислены в статье 11 ГК РФ:

- 1) признание права;
- 2) восстановление положения, существовавшего до нарушения права;
- 3) пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- 4) признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, установление факта ничтожности сделки применение последствий ее недействительности;
- 5) признание недействительным акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления;
- 6) самозащита права;
- 7) присуждение к исполнению обязанности в натуре;
- 8) возмещение убытков;
- 9) взыскание неустойки;
- 10) компенсация морального вреда;
- 11) прекращение или изменение правоотношения;
- 12) неприменение судом противоречащего законодательству акта государственного органа или органа местного управления и самоуправления.

- Для осуществления функций представительства представляемый выдает представителю доверенность. Доверенность - это письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Доверенность заключается в письменной форме, в ней указываются дата выдачи и срок действия.

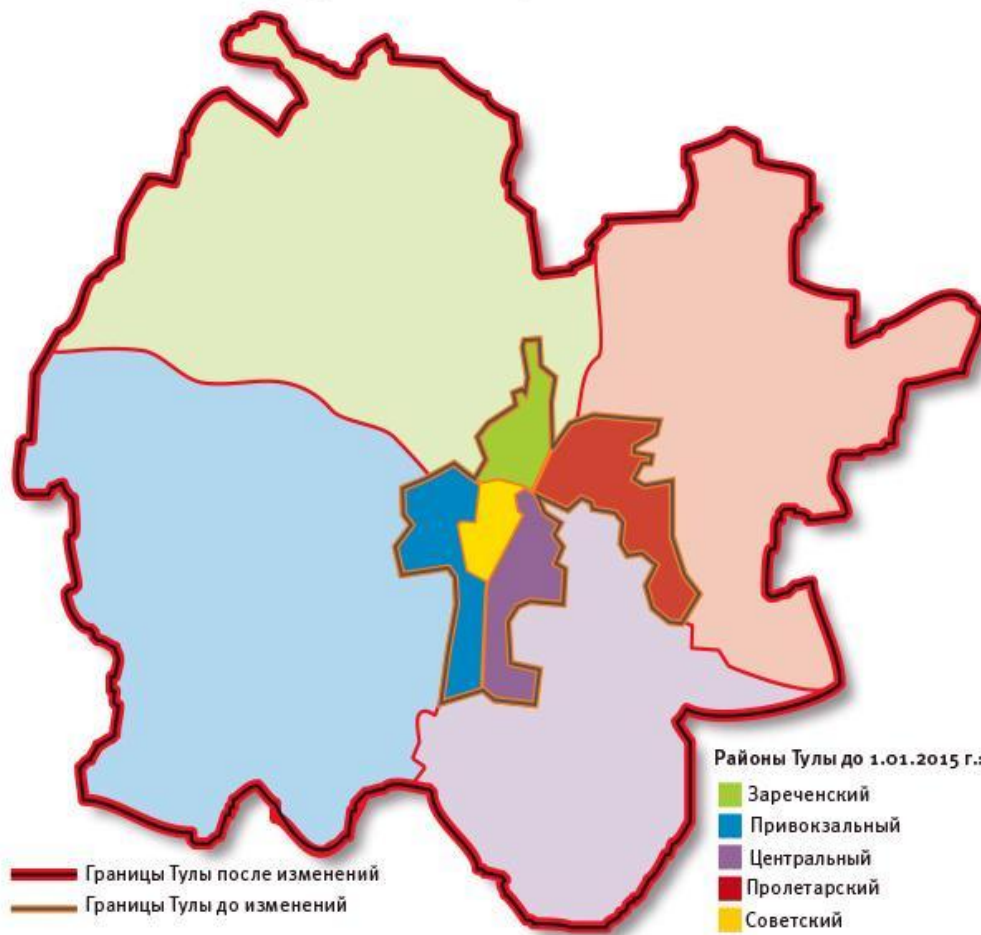
Способы исполнения обязанностей

- Способы исполнения обязанностей
- 1) посредством совершения субъектами гражданского права одного действия, осуществление которого влечет прекращение соответствующего права или обязанности. Например, право векселедержателя требовать оплаты простого векселя векселедателем прекращается после получения оговоренной в тексте векселя суммы;
- 2) посредством совершения субъектами гражданского права длящихся, многократно повторяющихся действий. Например, акционер вправе периодически получать дивиденды по привилегированным акциям;
- 3) отдельные права могут быть осуществлены, а обязанности исполнены только управомоченным (обязанным) лицом. Например, завещание должно быть подписано рукой завещателя;
- 4) некоторые права могут быть осуществлены, а обязанности исполнены третьим лицом (представителем).

Тульская область



Город Тула



Центральный

территориальный округ ???

- Центральный территориальный округ – старейший округ города Тулы .
- В 1918 году территория современного Центрального округа была включена в образовавшийся Городской район. В апреле 1922 года Городской и Привокзальный районы Тулы объединили в один большой – Центральный.

Советский, а не Центральный?!!!- самый маленький район, без Ленинского района !!!

Состав сведений об объекте НЕДВИЖИМОСТИ

- Вид объекта недвижимости: **КВАРТИРА**
- Кадастровый(или условный) номер: **71:30:040202:1134**
- Вид права: **Общая долевая собственность, доля в праве 6/36**
- Объект права: **квартира, назначение: жилое помещение**, общая площадь **60,2 кв. м**, этаж **2**, адрес (местонахождение) объекта: **Тульская область, г. Тула , Советский район, ул. Первомайская, д. 32, кв. 10**

Сведения о вещных правах:

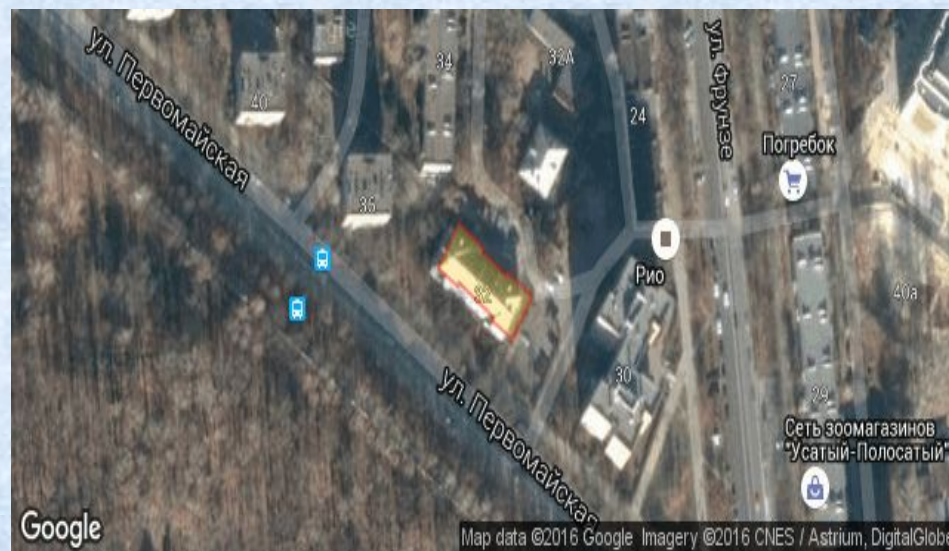
Сведения об ограничениях (обременениях): **не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2014 года сделана запись регистрации № 71-71-01/052/2014-644**

Материал наружных стен: **Кирпичные**





Расположение объекта оценки



Программное обеспечение

- **Microsoft Excel** - программа для работы с электронными таблицами, созданная корпорацией Microsoft для Microsoft Windows, Windows NT и Mac OS, а также Android, iOS и Windows Phone. Она предоставляет возможности экономико-статистических расчетов, графические инструменты и, за исключением Excel 2008 под Mac OS X, язык макропрограммирования VBA (Visual Basic for Application). Microsoft Excel входит в состав Microsoft Office и на сегодняшний день Excel является одним из наиболее популярных приложений в мире.
- **Microsoft Office Access** или просто **Microsoft Access** — реляционная система управления базами данных (СУБД)[1] корпорации Microsoft. Входит в состав пакета Microsoft Office. Имеет широкий спектр функций, включая связанные запросы, связь с внешними таблицами и базами данных. Благодаря встроенному языку VBA, в самом Access можно писать приложения, работающие с базами данных.
- **Microsoft Word** (часто — MS Word, WinWord или просто Word) — текстовый процессор, предназначенный для создания, просмотра и редактирования текстовых документов, с локальным применением простейших форм таблично-матричных алгоритмов

Список рекомендуемой литературы

- 1.Гражданский кодекс РФ (ст. 131,216, 265, 268, 294, 296; с п. 4 ст. 1152; п. 1 ст. 1153; ст. 1162; Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (26.02.1998 № 248; 21.07.1997 № 122; от 24 июля 2007 г. N 221; части 23 статьи 2 от 30 декабря 2009 г. N 384; п.1 ст. 17)
- 2.ФЗ п.2 от 26.02.1998 № 248 "Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах"
- 3.Ст. 1 ФЗ от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
- 4.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1 от 30.11.1994 №51-ФЗ, часть 2 от 26.01.1996 №14-ФЗ)
- 5.Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ
- 6.Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 №221-ФЗ Организация кадастрового учета земель в России (справочное пособие). - М.: Федеральная служба земельного кадастра России, 2002
- 7.Булгаков С.Н., Наназашвили И.Х., Мирошниченко А.С., Дарков А.К., Гольцов И.Н., Дукич Д.Й., Рыбалко И. «Система экспертиз» и оценка объектов недвижимости". М., 2007.
- 8.Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. - М., 2007. .
- 9. ГОСТ 2.105-95 ЕСКД. Общие требования к текстовым документам. М. 1995.

**Благодарю за
внимание**

