

6. Максимова С.Г., Ноянзина О.Е., Гончарова Н.П., Омельченко Д.А., Авдеева Г.С. Социально-экономические последствия демографического старения населения России // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2010. – № 11.

7. Максимова С.Г., Старчикова М.В. Методологические подходы к изучению социального механизма формирования адаптивных стратегий лиц старших возрастных групп в рамках становления новой геронтологической реальности // Известия АГУ. – 2009. – № 2. – С. 150-154.

8. Максимова С.Г. Особенности функционирования и развития системы соци-

ального обслуживания лиц пожилого и старческого возраста в современном российском регионе. – Барнаул: Изд-во Алт. ун-та, 2006. – 360 с.

*Работа выполнена при финансовой поддержке Министерства образования и науки в рамках федеральной целевой программы «Научные и научно-педагогические кадры инновационной России» на 2009-2013 годы по государственному контракту № 16.740.11.0109 «Модели конструирования новой геронтологической реальности и адаптивные стратегии современных россиян: институциональный, социально-групповой и индивидуально-личностный уровни анализа» (шифр заявки «2010-1.2.1-102-016-002»).*

*Гранта РГНФ «Демографическое старение и адаптивные стратегии лиц пожилого и старческого возраста: региональный аспект» (2011-2012).*



УДК 332.28:336.76.001.18 (571.15)

Т.Н. Жигулина

## ОБОСНОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА БАРНАУЛА

**Ключевые слова:** рынок жилой многоэтажной недвижимости города Барнаула, статистический анализ, цена предложения и цена реализации жилой недвижимости.

### Введение

В ряде регионов Российской Федерации с 2012 г. планируется ввести единый налог на недвижимость, взамен двух налогов – земельного и налога на имущество. В связи с этим появляется необходимость проведения массовой оценки недвижимости. В городских населенных пунктах таковой будет являться кадастровая оценка недвижимости, которая должна основывается на показателях рыночной оценки. Соответственно, у оценщиков возникает проблема определения рыночной стоимости недвижимости.

Актуальность проблемы состоит в сложности определения рыночной стоимости объектов недвижимости. Городскую недвижимость можно оценивать по улучшениям, находящимся на земельных участках (здания, строения, сооружения, элементы инфраструктуры, зеленые насаждения, почвенный слой, водные объекты) или по их комплексной стоимости (земельный участок + объект недвижимости).

**Цель** – обоснование рыночной стоимости объектов жилой недвижимости для массовой оценки городской недвижимости на примере г. Барнаула.

### Объекты и методы

Объектом исследования стала территория города Барнаула, разделенная на 17 условных ценовых районов. Основные методы исследования – монографический, статистический.

### Результаты и их обсуждение

Работами А.Н. Асаула было показано, что рыночная стоимость жилой недвижимости имеет три основных показателя, несколько различающихся по величине [1]. Первый из них – это «цена предложения», которая характерна тем, что в большинстве случаев (по наблюдениям автора) продавец, заранее зная примерную сравнительную стоимость своей недвижимости, при назначении «цены предложения» намеренно увеличивает ее на 10-15% с целью уступки этой наценки в будущих торгах. Цена предложения является наиболее доступным видом информации, публикуемой в открытой печати. Вторым показателем является «цена сделки», то есть сумма, уплаченная непосредственно за недвижимость безложения суммы налогов и стоимости оформления сделки, наиболее точно соот-

ветствует рыночной стоимости, но для исследователя практически недоступна, так как в документах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним считается конфиденциальной информацией, а участники сделок в большинстве случаев не идут на контакт с исследователями. «Цена покупателя» кроме непосредственной стоимости недвижимости содержит затраты на стоимость оформления недвижимости. Также практически недоступна для исследований по тем же причинам, что и во втором случае.

В работе А.В. Баталевой на основании эксклюзивно полученных данных по городу Новосибирску проведено изучение структуры цен на квартиры (цены предложения и цены сделки) путем проведения моделирования рыночной стоимости жилой недвижимости параллельно по двум этим показателям [2]. Результаты исследований показали, что существенных различий при использовании этих показателей для моделирования рыночной стоимости не выявлено.

Для эффективного управления недвижимой собственностью применяют различные методы и приемы оценки ее стоимости.

Стоимость – это научная категория, отражающая особенности товарной организации производства, воплощение однородного труда, присущего товарному миру, и его мера – относительное понятие, принятое человечеством и им используемое в хозяйственной и практической деятельности.

Цена – это денежное выражение стоимости, отражающее количество денег, затраченных на покупку сходных объектов в прошлых сделках.

Но цена не обязательно представляет обыкновенную количественную меру стоимости на дату оценки. Она может быть больше или меньше стоимости. На рынке недвижимости она выполняет следующие важнейшие функции:

- измерительную – размер (сумму) денег, переданных или полученных в сделке;
- соизмерительную – сопоставление ценности различных объектов;
- учетную – отражение в системе учета инвестиций в объект недвижимости;
- социальную;
- регулирующую товарно-денежные процессы путем выравнивания спроса и предложения [3].

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в конкретной ситуации. В случае отсутствия тех или иных типичных условий сделки цена продажи конкретного объекта может отличаться от типичной цены для данного рынка, то есть от рыночной стоимости аналогов рассматриваемого объекта. Следовательно, рыночная стоимость недвижимости – это ожидаемая цена при определенных условиях, а цена реализации – это сумма, которую в конкретной ситуации покупатель согласился заплатить, а продавец – принять за объект недвижимости. Концепция рыночной стоимости основывается на наличии для типичного покупателя выбора альтернативных объектов на рынке недвижимости. Рыночная стоимость является объективной, независимой от желания отдельных участников рынка недвижимости.

В международном стандарте оценки цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах [3].

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Кроме того, широкое распространение на рынке недвижимости занимают такие понятия, как цена предложения и цена реализации.

Цена предложения – это цена, предлагаемая продавцом товара на открытом рынке, а цена реализации – денежная сумма, конкретно выплаченная покупателем за данный товар.

Эти цены не всегда совпадают, так как представление продавца объекта часто может не соответствовать реальной ситуации, сложившейся на данном рынке.

Поэтому цена предложения может как превышать цену реализации, так и быть гораздо меньше нее.

Цена предложения является общераспространенной и может быть размещена в печати, а также в сети Интернет. Цена реализации конфиденциальна, так как является коммерческой тайной каждого из участников сделки. Для выполнения данного исследования нами в риелторских фирмах были получены эксклюзивные сведения и о цене предложения, и о цене реализации объектов жилой недвижимости, расположенных в многоквартирных домах города Барнаула.

Статистический анализ был проведен по цене предложения и по цене реализации объектов жилой недвижимости г. Барнаула. Его результатами являются среднее значение выборки, дисперсия, среднее квадратическое отклонение, ошибка выборочной средней, вариабельность и точность наблюдений. По этим данным были вычислены лимит цены за 1 м<sup>2</sup> по ценам предложения и реализации и доверительные интервалы по данным видам цен.

Для того, чтобы доказать возможность использования цены предложения в качестве рыночной стоимости, необходимо удостовериться, что разница между ценой предложения и ценой реализации яв-

ляется несущественной. Для этого мы вычислили величину наименьшей существенной разницы (НСР<sub>0,5</sub>) для каждого из риелторских районов Барнаула:

$$НСР = t * s_d, \quad (1)$$

где  $t$  – Критерий Стьюдента;  
 $s_d$  – ошибка разности средних.

Так как в данном анализе необходимо сравнивать группы неодинакового размера, в которых средние неравноточны, ошибку разности вычисляли по формуле:

$$s_d = \sqrt{\frac{s_1^2}{n_1} + \frac{s_2^2}{n_2}}. \quad (2)$$

Данные расчетов представлены в таблице 1 и на рисунке.

Статистическим критерием тесноты связи является коэффициент корреляции, просчитанный нами для средних величин цены предложения и цены реализации в риелторских районах Барнаула (табл. 2). Он показывает очень тесную зависимость факторов (цены предложения и цены реализации) –  $r = 0,989$ .

$$r = \frac{\sum(X - \bar{x}) * (Y - \bar{y})}{\sqrt{\sum(X - \bar{x})^2 * \sum(Y - \bar{y})^2}} = 0,989, \quad (3)$$

$r$  – коэффициент корреляции.

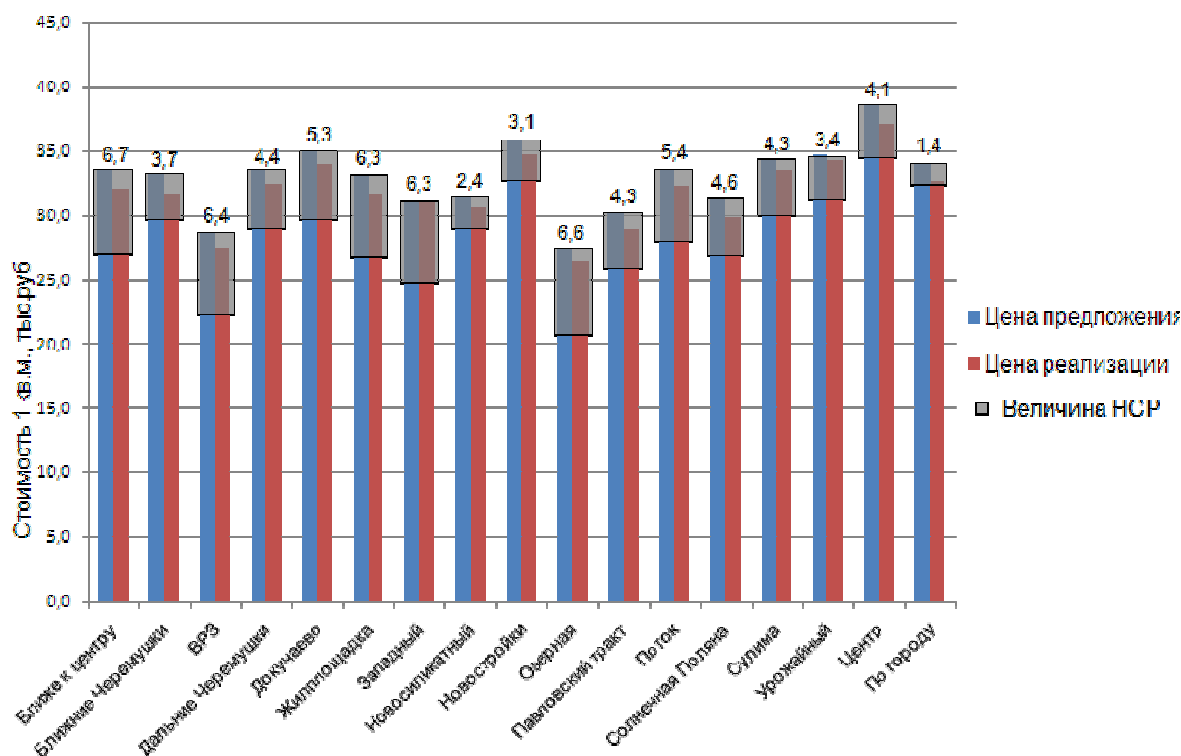


Рис. Гистограмма распределения цены предложения и цены реализации жилой многоквартирной недвижимости в риелторских районах и в целом г. Барнауле

Таблица 1

Статистический анализ динамики цены предложения и цены реализации в риелторских районах г. Барнаула

№ п/п	Наименование района	Вид цены	Число наблюдений (n)	Среднее значение, тыс. руб.	Дисперсия, (s <sup>2</sup> )	Среднее квадратическое отклонение (δ)	Ошибка выборочной средней (m)	Вариабельность (V), %	Лимит цены за 1 м <sup>2</sup> , тыс. руб.	Доверительный интервал цен, тыс. руб.	Точность наблюдения, %	Величина НСР
1	Ближе к центру	ц.п.	13	33,6	69,5	8,3	2,3	24,7	33,6±5,0	28,6÷38,6	5,0	4,1
		ц.р.	13	32,0	57,9	7,6	2,1	23,7	32,0±4,5	27,5÷36,5	4,6	
2	Ближние Черемушки	ц.п.	19	33,2	28,2	5,3	1,2	16,0	33,2±2,5	30,7÷35,7	2,6	6,7
		ц.р.	19	31,5	29,8	5,5	1,3	17,5	31,5±2,7	28,8÷34,2	2,6	
3	ВРЗ	ц.п.	8	28,6	30,4	5,5	1,9	19,2	28,6±4,4	24,2÷33,0	4,6	3,7
		ц.р.	8	27,4	31,1	5,6	2,0	20,4	27,4±4,6	22,8÷32,0	4,7	
4	Дальние Черемушки	ц.п.	14	33,5	29,7	5,4	1,5	16,1	33,5±3,2	30,3÷36,7	3,1	6,4
		ц.р.	14	32,4	29,5	5,4	1,5	16,7	32,4±3,2	29,2÷35,6	3,1	
5	Докучаево	ц.п.	10	35,0	28,8	5,4	1,7	16,7	35,0±3,8	31,2÷38,8	3,8	4,4
		ц.р.	10	33,9	26,7	5,2	1,6	15,3	33,9±3,6	30,3÷37,5	3,7	
6	Жилплощадка	ц.п.	8	33,1	29,7	5,4	1,7	16,3	33,1±3,9	29,2÷37,0	3,7	5,3
		ц.р.	8	31,5	29,8	5,5	1,6	17,5	31,5±3,7	27,8÷31,5	3,6	
7	Западный	ц.п.	8	31,1	29,8	5,5	2,0	17,7	31,1±4,6	26,5÷35,7	4,8	6,3
		ц.р.	8	30,9	29,7	5,6	1,9	18,1	30,9±4,4	26,5÷39,7	4,7	
8	Новосиликатный	ц.п.	13	31,4	6,3	2,5	0,7	8,0	31,4±1,5	29,9÷32,9	1,5	6,3
		ц.р.	13	30,5	10,1	3,2	0,9	3,0	30,5±1,9	28,6÷30,5	1,9	
9	Новостройки	ц.п.	35	35,9	40,5	6,4	1,1	17,8	35,9±2,2	33,7÷38,1	2,2	2,4
		ц.р.	35	34,6	40,8	6,4	1,1	18,5	34,6±2,2	32,4÷34,6	2,2	
10	Озерная	ц.п.	11	27,3	48,5	7,0	2,1	25,6	27,3±4,6	22,7÷31,9	4,7	3,1
		ц.р.	11	26,4	50,9	7,1	2,2	26,9	26,4±4,8	21,6÷31,2	4,8	
11	Павловский тракт	ц.п.	19	30,2	51,0	7,1	1,6	23,5	30,2±3,3	26,9÷33,5	3,4	6,6
		ц.р.	19	28,9	41,7	6,5	1,5	22,5	28,9±3,1	25,8÷32,0	3,1	
12	Поток	ц.п.	25	33,6	84,5	9,2	1,8	27,4	33,6±3,7	29,9÷37,3	3,8	4,3
		ц.р.	25	32,3	84,7	9,2	1,8	28,5	32,3±3,7	28,6÷32,3	3,8	
13	Солнечная поляна	ц.п.	14	31,3	31,2	5,6	1,5	17,9	31,3±3,2	28,1÷34,5	3,2	5,4
		ц.р.	14	29,8	32,5	5,7	1,5	19,1	29,8±3,2	26,6÷33,0	3,3	
14	Сулима	ц.п.	16	34,2	30,8	5,6	1,4	16,4	34,2±3,0	31,2÷37,2	3,0	4,6
		ц.р.	16	33,4	33,0	5,7	1,4	17,1	33,4±3,0	30,4÷36,4	3,1	
15	Урожайный	ц.п.	13	34,6	16,3	4,0	1,1	11,6	34,6±2,4	32,2÷37,0	2,4	4,3
		ц.р.	13	3,2	16,0	4,0	1,1	11,7	3,2±2,4	31,8÷36,6	2,4	
16	Центр	ц.п.	49	38,6	102,6	10,1	1,4	26,2	38,6±2,8	35,8÷39,6	2,9	3,4
		ц.р.	49	37,1	96,5	9,8	1,4	26,4	37,1±2,8	34,3÷39,9	2,8	
17	По городу	ц.п.	275	33,9	64,3	8,0	0,5	23,6	33,9±1,0	32,9÷34,9	2,4	1,4
		ц.р.	275	32,6	61,7	7,9	0,5	24,2	32,6±1,0	31,6÷33,6	2,4	

**Выводы**

1. Цена предложения, равно как и цена реализации многоэтажной жилой недвижимости г. Барнаула, может использоваться как адекватное выражение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости. Этот вывод подтверждается проведенным статистическим анализом, ко-

торый показал отсутствие существенной разницы средних величин в риелторских районах города.

2. Корреляционный анализ рядов распределения цены предложения и цены реализации многоэтажной жилой недвижимости показал очень высокую степень тесноты связи (r = 0,989).

Определение тесноты связи между средними значениями цены предложения и цены реализации в риелторских районах г. Барнаула

№ п/п	Наименование района	X	Y	$X - \bar{x}$	$Y - \bar{y}$	$(X - \bar{x})^2$	$(Y - \bar{y})^2$	$(X - \bar{x}) * (Y - \bar{y})$
1	Ближе к центру	33,6	32,0	0,8	0,3	0,64	0,09	0,24
2	Ближние Черемушки	33,2	31,5	0,4	-0,2	0,16	0,04	-0,08
3	ВРЗ	28,6	27,4	-4,2	-4,2	17,64	17,64	17,64
4	Дальние Черемушки	33,5	32,4	0,7	0,7	0,49	0,49	0,49
5	Докучаево	35,0	33,9	2,1	2,2	4,41	4,84	4,62
6	Жилплощадка	33,1	31,5	0,3	-0,2	0,09	0,04	-0,06
7	Западный	31,1	30,9	-1,7	-0,8	2,89	0,64	1,36
8	Новосиликатный	31,4	30,5	-1,4	-1,2	1,96	1,44	1,68
9	Новостройки	35,9	34,6	3,0	2,3	9,00	9,00	9,00
10	Озерная	27,3	26,4	-5,5	-5,2	30,25	27,04	28,60
11	Павловский тракт	30,2	28,9	-2,6	-2,8	6,76	7,84	7,28
12	Поток	33,6	32,3	0,8	0,6	0,64	0,36	0,48
13	Солнечная поляна	31,3	29,8	-1,6	-1,9	2,56	3,61	3,04
14	Сулима	34,2	33,4	1,4	1,7	1,96	2,89	2,38
15	Урожайный	34,6	34,2	1,8	2,5	3,24	6,25	4,50
16	Центр	38,6	37,1	5,7	5,5	32,49	30,25	31,35
17	Σ	525,2	506,8	0	0	115,18	112,46	112,52

**Библиографический список**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 624 с.

2. Баталёва А.В. Структура цен на квартиры: цены предложения и цены сделок [Электронный ресурс]. – Режим дос-

тупа: <http://realtymarket.ru/> – Загл. с экрана.

3. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастр: Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие. – М.: КолосС, 2006. – 166 с.



УДК 631.145:336.77

Д.А. Дворядкин

**МОДЕЛЬ ФОРМИРОВАНИЯ МИКРОКРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ**

**Ключевые слова:** микрофинансовая деятельность, микрофинансовые организации, дифференциал, финансовый леверидж, эффективность функционирования, рентабельность.

**Введение**

В связи с принятием Федерального закона «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» № 151-ФЗ от 2 июля 2010 г. развитие сельскохозяйственной кредитной кооперации является одним из важных направлений финансовой поддержки малых форм хозяйствования на селе (табл. 1).

На микроуровне определяются показатели, позволяющие учесть влияние конкретного вида государственной поддержки (в данном случае возмещение части процентов по кредитам) без учета других

форм. Используя данные показатели, можно оптимизировать состав и структуру капитала организации, сроки погашения кредита (особую значимость при этом приобретают сроки возврата сезонных оборотных кредитов), соотношение ставки по полученным кредитам и величины субсидий в соответствии с изменяющейся ставкой рефинансирования.

**Объекты и методы исследования**

Как показывает практика, организация способна получать экономическую выгоду от привлечения кредитных ресурсов в силу действия механизма финансового левериджа, который выражается в приращении рентабельности собственных средств, получаемом при использовании заемных средств, когда экономическая рентабельность предприятия больше ставки процента по кредиту (табл. 2).