

УДК 332.7 (574)

ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПУТЕМ УЧЕТА СОЦИАЛЬНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЕГО РАБОТЫ (НА ПРИМЕРЕ СПОРТИВНОГО СООРУЖЕНИЯ)

¹Зарипова Р.Р., ²Сихимбаев М.Р.

^{1,2}*Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, Казахстан, г. Караганда, e-mail: ¹regina_1995.23@mail.ru, ²smurat@yandex.ru*

В статье рассматриваются вопросы учета социальных аспектов деятельности спортивных сооружений и влияние их на стоимость, а также методы оценки эффективности работы спортивных объектов. Раскрыты наиболее важные особенности спортивных сооружений, необходимые для оценки социальной эффективности объектов. Описаны наиболее часто применяемые подходы к оценке социальной значимости спортивных сооружений, их особенности, условия применения и информация, необходимая для их использования. Выявлены отличные черты спортивных объектов, обуславливающие особые подходы к оценке данных объектов. Спортивные объекты в Республике Казахстан создаются, главным образом, для выполнения социальной функции, поэтому оценка социальной эффективности, на наш взгляд, является первостепенной. Анализ хозяйственной деятельности уже созданных спортивных объектов делает актуальной проблему повышения эффективности их функционирования. Как известно, эффективность определяется путем сопоставления полученного эффекта от того или иного рода деятельности и привлеченных ресурсов. Являясь объектами социально-культурного назначения, спортивные сооружения, прежде всего, должны выполнять свои социальные функции — производство и предоставление физкультурно-оздоровительных, спортивных и зрелищных услуг.

Ключевые слова: оценка недвижимости, спортивное сооружение, оценка стоимости, эффективность, подходы к оценке, социальная эффективность, пропускная способность, загруженность объекта.

EVALUATION OF THE REAL ESTATE OBJECTIVE BY ACCOUNTING SOCIAL EFFICIENCY OF ITS WORK (ON THE EXAMPLE OF SPORTS FACILITIES)

¹Zaripova R.R., ²Sikhimbaev M.R.

^{1,2}*Karaganda Economic University by Kazpotrebsoyuz, Kazakhstan, Karaganda, e-mail:*

¹regina_1995.23@mail.ru, ²smurat@yandex.ru

The article deals with the accounting of social aspects of sports facilities and their impact on cost, as well as methods for assessing the performance of sports facilities. The most important features of sports facilities, necessary for assessing the social efficiency of objects, are revealed. The most frequently used approaches to assessing the social significance of sports facilities, their features, conditions of use and information necessary for their use are described. Identified excellent features of sports facilities, which cause special approaches to the assessment of these objects. Sports facilities in the Republic of Kazakhstan are created, mainly to fulfill the social function, therefore the evaluation of social efficiency, in our opinion, is paramount. The analysis of economic activities of sports facilities that have already been created makes the problem of improving the efficiency of their functioning an urgent one. As you know, efficiency is determined by comparing the obtained effect from one or another type of activity and attracted resources. As objects of socio-cultural designation, sports facilities,

first of all, must fulfill their social functions - production and provision of physical fitness, sports and entertainment services.

Keywords: real estate valuation, sports facility, cost estimation, efficiency, approaches to evaluation, social efficiency, throughput, workload of the facility.

Последние десятилетия в Республике Казахстан ознаменовались активным строительством и развитием спортивных объектов, что связано с политикой государства в сфере совершенствования здорового образа жизни населения, а также проведение различных спортивных мероприятий, таких как Универсиада 2017 в городе Алматы и Зимние Азиатские игры 2011. Строительство таких объектов ориентировано на долгосрочную перспективу и сопряжено с высокими расходами не только на их строительство, но и на дальнейшее содержание.

Спортивные объекты в Республике Казахстан создаются, главным образом, для выполнения социальной функции, поэтому оценка социальной эффективности, на наш взгляд, является первостепенной. Социальная эффективность функционирования спортивного объекта заключается в эффективности использования спортивного объекта (его элемента) при удовлетворении потребности профессионального и массового спорта в физкультурно-оздоровительных, спортивных и спортивно-зрелищных услугах. [1]

Анализ хозяйственной деятельности уже созданных спортивных объектов делает актуальной проблему повышения эффективности их функционирования. Как известно, эффективность определяется путем сопоставления полученного эффекта от того или иного рода деятельности и привлеченных ресурсов.

Являясь объектами социально-культурного назначения, спортивные сооружения, прежде всего, должны выполнять свои социальные функции — производство и предоставление физкультурно-оздоровительных, спортивных и зрелищных услуг. Социальную эффективность функционирования спортивных объектов предлагается определять по следующим показателям:

- Количественные показатели:

1. Пропускная способность (максимальная, плановая, фактическая);
2. Загрузка по видам услуг (платные, бюджетные);

- Качественные показатели:

1. Доступность (пространственная, организационная, стоимостная);
2. Удовлетворение потребностей (ассортимент, стоимость, организация, гигиена, материально-техническое оснащение, качество проведения занятий).

Прежде всего, чтобы обеспечить комплексный анализ социальной эффективности функционирования спортивных сооружений и сделать соответствующие выводы по ее

повышению, необходимо определить систему критериев и показателей, определяющих такую эффективность. Оценочные показатели социальной эффективности во многом опираются на значения фактической загрузки и нормативной пропускной способности спортивных объектов.

На основании нормативных документов рассчитывается нормативная пропускная способность спортивного объекта.

Если на спортивном объекте реализуются несколько видов спорта, то единовременная (нормативная) пропускная способность рассчитывается как среднее арифметическое по следующей формуле: $EPC = (a + b + c) / n$,

где EPC — единовременная (нормативная) пропускная способность спортивного объекта (реализующего деятельность по нескольким видам спорта одновременно);

a, b, c — норматив занимающихся по видам спорта;

n — количество видов спорта.

С учетом вышеописанного нормативная пропускная способность спортивного объекта за период исчисляется по формуле:

Нормативная пропускная способность спортивного объекта = Единовременная пропускная способность * Нормативное время использования объекта (час) в день * Количество дней в эксплуатации.

При наличии на территории одного спортивного комплекса нескольких спортивных объектов общая пропускная способность спортивного комплекса рассчитывается как сумма пропускной способности каждого спортивного объекта.

Пропускная способность объекта - показатель мощности объекта, измеряемый количеством посещений в единицу времени. Пропускная способность спортивного объекта определяется согласно планово-расчетным показателям количества занимающихся, состава занимающихся и режимами эксплуатации физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений.

Максимальная пропускная способность - это техническая возможность объекта предоставлять физкультурно-спортивные услуги максимальному количеству занимающихся за определенный период времени, которая определяется согласно проектным данным, планово-расчетным показателям.

Плановая пропускная способность — это планируемая на определенный срок загрузка объекта в зависимости от культивируемых на нем видов спорта, контингента занимающихся (возраста, квалификационных групп), проводимых спортивно-массовых и зрелищных мероприятий.

Фактическая пропускная способность - это реальное количество человек, которые воспользовались физкультурно-спортивными услугами объекта в единицу времени. Для выполнения своей социальной функции работа спортивных сооружений должна быть построена таким образом, чтобы фактическая пропускная способность была практически равна плановой, а плановая должна учитывать проектные возможности объекта и стремиться к максимальной, но не превышать ее. Перегруженность мощностей спортивного объекта негативным образом отразится на качестве оказываемых услуг.

Сопоставляя максимальные возможности сооружения с плановой и фактической пропускной способностью можно получить представление в целом о работе спортивного объекта. Но для более глубокого детального изучения, выявления резервов улучшения дальнейшей работы, определения проблем, необходимо определять загрузку объекта в разрезе оказываемых услуг, в том числе предоставляемых на бюджетной и платной основе. Загрузка по видам услуг определяется на основании плановой пропускной способности объекта. Графики загрузки по каждому залу сводятся в единое расписание, на основании которого и рассчитывается плановая пропускная способность объекта на определенный период.

Оценка загрузки по видам услуг заключается в сопоставлении фактической загрузки с плановой на конкретный период, в соответствии с режимом предоставления определенных услуг. Для расчета данного показателя используется следующая формула: $Z_i = (Z_f / Z_n) * 100\%$,

где Z_i — загрузка по виду услуг;

Z_f — фактическая загрузка по виду услуг (фактическое количество человек на занятии * фактическое количество часов оказания услуги);

Z_n — плановая загрузка по виду услуг (плановое количество человек на занятии * плановое кол-во часов оказания услуги).

Фактическая годовая загруженность спортивного сооружения

определяется по формуле: $FZ = P * Ч * Д * Н$,

где FZ - фактическая годовая загруженность спортивного сооружения,

P – среднее количество посещений спортивного объекта в день.

Среднее количество посещений спортивного объекта в день отражает, сколько человек в среднем посещают спортивный объект в день. Исходными данными являются: журнал учета посещений, количество входных билетов, количество зарегистрированных входов посетителей, или любые иные данные, позволяющие оценить искомую величину. Количество посещений отражает не количество физических лиц, пользующихся услугами данного спортивного объекта, а именно количество входов, т.е. один и тот же гражданин,

посещая разные физкультурные занятия, совершает несколько входов, увеличивая тем самым количество посещений.

Ч – средняя продолжительность одного занятия (посещения).

Средняя продолжительность одного занятия (посещения) показывает, сколько времени один посетитель в среднем занимается физической культурой или спортом на данном спортивном объекте за одно посещение. Величина измеряется в часах. 1 час (60 минут) = 1. Полтора часа (90 минут) = 1,5. 45 минут = 0,75. И т.д.

Произведение $P \cdot Ч$ показывает, сколько человеко-часов занятий физической культурой и спортом в среднем обеспечивает данный спортивный объект. При уменьшении времени занятий может возрасть количество посещений. И, наоборот, при уменьшении посещений может возрасть продолжительность занятий

Д – количество дней в неделю, в течение которых спортивное сооружение оказывает физкультурно-спортивные услуги населению,

Н - количество недель в году, в течение которых спортивное сооружение оказывает физкультурно-спортивные услуги населению.

Если на объекте проходят разноплановые мероприятия (занятия разной продолжительности, периодические спортивные мероприятия вне расписания занятий), то необходимо учесть вклад в показатель $P \cdot Ч$ каждого типа мероприятий.

При этом зрители, присутствующие на физкультурно-спортивных мероприятиях и не являющиеся их участниками, не принимаются во внимание. Их количество не учитывается в расчетах.

В качестве примера рассмотрим физкультурно-оздоровительный комплекс (ФОК), включающий спортивный зал.

ФОК работает 7 дней в неделю по 10 часов и организывает групповые занятия физической культурой с населением. Занятие в группе длится 90 минут (1,5 часа). Расписание занятий в группах составлено таким образом, что в понедельник проводится 3 класса, со вторника по четверг (3 дня в неделю) – 5 классов в день, в пятницу, субботу и воскресенье – по 4 класса. Кроме того, в пятницу, субботу и воскресенье зал предоставляется на 2 часа для игры в мини-футбол. На базе ФОК в апреле в течение 3-х дней проходит межшкольная спартакиада. При этом ФОК не проводит иных занятий.

В спартакиаде принимают участие 10 команд школьников по 10 человек каждая. Соревнования проходят по принципу попарных состязаний. Среднее время каждого состязания 30 мин (0,5 часа). Каждая команда встречается со всеми соперниками (у каждой команды 4 встречи). Т.е. можно считать, что 20 человек (2 команды) проводят на площадке по 2 часа (4 встречи по 0,5 часа).

ФОК на праздники не работал 10 дней в году.

ФОК был закрыт из-за аварии водопровода 3 дня.

ФОК использовался для встречи с избирателями 1 день (занятия не проводились)

Расчет:

1. Согласно журналу учета, на групповые занятия приходит 600 человек в неделю.

Среднее количество посещений спортивного объекта в день (групповые занятия)

$$P1=600:7=85,7$$

$$Ч1=1,5$$

2. Согласно журналу учета, на мини-футбол приходит 50 человек в неделю

$$P2=50:7=7,1$$

$$Ч2=2$$

3. Межшкольная спартакиада. Поскольку данное мероприятие проводится не каждую неделю, а раз в год, то для получения «среднего количества посещений в день» по данному мероприятию необходимо учитывать временной отрезок, равный году.

$$P3= 100 человек:365 дней=0,27$$

$$Ч3=2$$

$$4. \text{ Итого: } P \times Ч = P1 \times Ч1 + P2 \times Ч2 + P3 \times Ч3 = 128,55 + 14,2 + 0,54 = 143,29$$

Учитывая, что на разных стадиях расчета происходит округление результатов, последнее мероприятие (спартакиаду) можно было бы вообще не учитывать, принимая во внимание её минимальный вклад в общую цифру.

$D=7$ ФОК работает все дни недели.

Но общее время, когда ФОК не оказывал услуги, составляет:
 $3(\text{спартакиада})+10(\text{праздники})+3(\text{авария})+1(\text{встреча с избирателями})=17$ или 2,5 недели

$$H=52-2,5=49,5$$

$$\Phi3 = P \times Ч \times D \times H$$

$$\Phi3=143,29 \times 7 \times 49,5=49649,985 \text{ или } 49650 \text{ человеко-часов.}$$

При анализе спортивных объектов свободного доступа, не имеющих исходных данных для определения посетителей, значения соответствующих величин определяются организацией, ответственной за эксплуатацию этих сооружений на основе экспертной оценки.

Динамика загрузки физкультурно-спортивных услуг объекта в целом отражает изменение количества потребителей в отчетном периоде по сравнению с предыдущим. Данный показатель целесообразно рассматривать по каждому виду услуг. Это позволит отслеживать возрастание либо снижение спроса потребителей на тот или иной вид услуги.

Выявление значительного падения спроса на услугу поможет руководителю своевременно принять адекватные управленческие решения, касающиеся ассортимента услуг, формируя предложения из услуг, позволяющих обеспечить максимальную загрузку объекта.

Показатель динамики загрузки по видам услуг определяется по следующей формуле:

$$D_{ni}=(K_{n1}/K_n)*1*100\%,$$

где D_{ni} — динамика потребителей, пользующихся определенной услугой, чел.;

K_{n1} — количество потребителей, пользующихся услугой в отчетном периоде;

K_n — количество потребителей, пользующихся услугой в предыдущем периоде.

При эффективной работе спортивного объекта данный показатель должен иметь положительную динамику роста, либо не снижаться при высоком уровне загрузки. Снижение значения D_{ni} свидетельствует о недостаточно эффективной работе и требует детального изучения причин отрицательной динамики.

Определение уровня загрузки по каждому виду услуг поможет выявить снижение спроса на один вид услуг и повышение на другой. Кроме того, определять загрузку следует не только в рамках каждой услуги, но и в разрезе инструкторского состава, т.к. низкий уровень загрузки по видам услуг может свидетельствовать о невысоком качестве оказываемой услуги. Таким образом, данный показатель может быть положен в основу системы премирования тренеров, инструкторов [2].

Определять загрузку следует также в разрезе платных и бюджетных услуг путем сопоставления плановой и фактической загрузки по платным и бюджетным услугам, что позволяет выявить, как это соотношение влияет на экономическую эффективность функционирования объекта, а также помогает определить эффективность расходования бюджетных средств. Определение данного показателя позволяет выявить эффективность функционирования конкретных залов, площадок, бассейнов и т.д. по видам услуг в определенный промежуток времени работы спортивного объекта. Дает возможность для поиска возможностей организации и проведения дополнительных физкультурно-оздоровительных и спортивных занятий, изменения перечня предоставляемых услуг для повышения эффективности в наиболее невостребованный период.

Организационная доступность характеризуется возможностью получения интересующей услуги с организационной точки зрения: собственно, наличие услуги, наличие свободных мест в группе, удобный график работы, организация занятий для людей с разным уровнем подготовленности, разного возраста и т.д.

Стоимостная доступность включает не только стоимость услуг на определенном объекте, но и возможность получения льгот разным категориям граждан (многодетные семьи, инвалиды, пенсионеры), а также возможность дифференцированной оплаты услуг.

Очевидно, чем выше стоимость спортивных услуг, тем они менее доступны для широкого круга населения. Сегодня наблюдается тенденция расширения спектра платных услуг и повышения их стоимости, что делает физкультурно-спортивные услуги менее доступными для некоторых категорий населения. Для преодоления тенденции сокращения числа занимающихся целесообразно выполнение государственного заказа спортивными объектами на обслуживание льготных категорий населения.

Доступность является качественным показателем, поэтому ее следует оценивать с точки зрения потребителей, мнение которых можно узнать при помощи социологического исследования. На основании опросов населения определяется также один из важных показателей социальной эффективности - степень удовлетворенности потребителей предоставляемыми физкультурно-оздоровительными и спортивными услугами. Именно степень удовлетворения общества в определенных потребностях является определяющим показателем социальной эффективности.

Список использованной литературы

1. Оценка эффективности использования спортивных объектов: метод. пособие / гл. ред. С.Н. Зубарев. - Москва, 2008. - С. 8;
2. Анализ эффективности эксплуатации физкультурно-спортивных сооружений / А.Р. Лавриненко // Бухгалтерский учет и анализ. - 2012. - № 6. - С. 23-34;
3. Сихимбаев М.Р., Кумисбекова Ж.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества РИНЦ 1,387 Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований, Москва, 2015, №.6(1),- С.119-123.
4. Европейские стадионы - 2011. Перспективы строительства и эксплуатации футбольных стадионов в Европе: исследование KPMG. С. 14;
5. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости М.: Интереклама, 2003 – 704 с.
6. Европейские стадионы – 2011. Перспективы строительства и эксплуатации футбольных стадионов в Европе: исследование KPMG. – 2011 - С. 11.