

**Б.Т. Череева\***, PhD<sup>1</sup>

**Е.И. Ладоненко**, к.э.н., и.о. ассоц. профессор<sup>2</sup>

**Ж.А. Утебаева**, к.э.н., ассоц. профессор<sup>2</sup>

**Г.Б. Жусупова**, магистр<sup>2</sup>

*Esil University, г. Астана, Казахстан<sup>1</sup>*

*Костанайский региональный университет*

*имени А. Байтурсынова,*

*г. Костанай, Казахстан<sup>2</sup>*

\* – основной автор (автор для корреспонденции)

e-mail: b\_chereyeva@mail.ru

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

*В условиях ограниченности бюджетных ресурсов и необходимости эффективного использования средств, определение стоимости образовательных учреждений является важной задачей. В статье представлен обзор теоретических аспектов, связанных с оценкой стоимости и эффективной деятельности, а также описаны различные методы и подходы, используемые для оценки стоимости государственной собственности на примере бюджетных образовательных учреждений. Специфика деятельности государственных объектов не позволяет оценивать их по всеобщей методике, правильное применение того или иного метода оценки стоимости активов дают объективную оценку имуществу государства, своевременное определение уровня износа и степень необходимости обновления. Целью данной научной статьи является исследование различных методов оценки стоимости на примере бюджетного образовательного учреждения. Авторами рассматриваются сходства и различия справедливой и рыночной стоимости объектов, методы оценки согласно стандарта, а также финансовые, экономические и социальные подходы к оценке деятельности бюджетной образовательной организации, представлены этапы оценки эффективности деятельности образовательного учреждения, их целевая эффективность. Результаты исследования могут быть полезными для администрации образовательных учреждений и других заинтересованных сторон при принятии решений относительно финансирования, развития и оптимизации бюджетных образовательных учреждений.*

**Ключевые слова:** бюджетное образовательное учреждение, стандарт оценки стоимости, справедливая стоимость, рыночная цена, финансовый подход, экономический подход, социальный подход, управление ресурсами, целевая эффективность, коммунальная собственность

**Кілт сөздер:** бюджеттік білім беру мекемесі, құнды бағалау стандарты, әділ құн, нарықтық баға, қаржылық тәсіл, экономикалық тәсіл, әлеуметтік тәсіл, ресурстарды басқару, мақсатты тиімділік, коммуналдық меншік

**Keywords:** budgetary educational institution, valuation standard, fair value, market price, financial approach, economic approach, social approach, resource management, target efficiency, communal property

**Введение.** В качестве государственной задачи при управлении собственностью выступает формирование эффективной системы прав на собственность. Это производится для того, чтобы достичь максимальный объем совокупного общественного продукта. Как известно, при эффективном управлении можно получить максимальные результаты при владении, пользовании и распоряжении собственностью в законодательном порядке. При этом использование объекта оценивается посредством проведения сравнения с эффективностью и результативностью от пользования объектом собственности. Это выражается в получении прибыли во время оптимизации расходов бюджета при передаче объектов на соответствующее право собственности. В настоящее время отсутствуют методологические подходы оценки эффективности управления государственной собственностью, не целесообразно оценивать их только со стороны экономической или же бюджетной эффективности. Необходимо учитывать их направление деятельности, поскольку социально-ориентированные объекты не могут в полной мере оцениваться на равне с производственными объектами, извлекающие прибыль. Значительную долю государственной собственности составляет коммунальная собственность, которая в основном состоит из социально-ориентированных объектов. К примеру, это

образовательные учреждения, которые ведут свою деятельность для удовлетворения потребностей населения в получении образования. Специфика их деятельности не дает проведение ее оценки стоимости только по финансовым документам, а также и по достижению результата, что требует правильного подбора метода или подхода.

В Казахстане оценка объектов государственной собственности, а также любого другого движимого и недвижимого имущества осуществляется согласно стандартам оценки, утвержденных Приказом Министра финансов РК от 5 мая 2018 года №519 [1]. Согласно Стандарту, под недвижимым имуществом понимаются земельные участки, здания, сооружения и иное имущество, которое прочно связано с землей. В данной статье мы рассмотрим различные методы оценки стоимости объектов государственной собственности на примере бюджетных образовательных учреждений и их применимость в контексте текущих вызовов и требований.

**Обзор литературы.** В качестве основных подходов оценки стоимости имущества, по мнению американских экономистов Хендриксен Э.С. и Ванбред М.Ф., необходимо применять оценку по текущим рыночным ценам и оценку по исторической стоимости [2]. Сторонники оценки по текущей стоимости считают, что этот подход позволяет увидеть перспективы в будущем, а историческая стоимость показывает перечень остатков по счетам, которые переходят на будущий период.

Ковалев В.В. считает, что «любой актив оцениваться как с позиции прошлого, а именно вложенных затрат, также и с позиции будущего, т.е. доходов, ожидаемых к получению благодаря владению активом» [3]. Необходимо отметить, что оценка актива на основе полученного подхода является лишь одним из подходов к расчету стоимости.

Согласно Стандарта оценки недвижимого имущества рыночная стоимость определяется путем применения методов оценки, которые сгруппированы в доходный, затратный и сравнительные подходы [4].

При оценке объектов недвижимости, которые покупаются и продаются, способные приносить доходы применяется доходный подход. Данный подход реализуется посредством метода дисконтированных денежных потоков. Второй метод – это метод прямой капитализации [5]. С помощью первого метода определяется величина будущих денежных потоков к настоящему значению, которая основывается на изменении условий и неравномерности будущих доходов бюджетного учреждения. С использованием второго метода можно определить стоимость объекта на основании коэффициента капитализации, который рассчитывается через соотношение чистого операционного дохода за определенный период и оценочной стоимости активов по коэффициентам дохода.

Затратный подход применяется для проведения оценки недвижимости, рынок купли-продажи или аренды которого являются ограниченным [6]. Методы затратного подхода: метод поэтапного расчета, метод укрупненных обобщенных показателей стоимости, метод удельных показателей и индексный метод.

Сравнительный подход позволяет оценить объект на основе анализа цен недавних продаж аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, которые имеют место на рынке оцениваемого объекта, скорректированных на выявленные различия [7]. В число данных методов относят метод сравнительного анализа, метод соотношения цены и дохода, а также метод статистического моделирования.

Из представленных подходов к оценке государственной собственности больше подходит сравнительный метод, поскольку большинство государственных активов представлено коммунальной собственностью, которая не получает доход от основной деятельности.

Если говорить об оценке эффективности деятельности объекта государственной собственности, то здесь целесообразно применить системный подход, который подразумевает изучение независимых компонентов не изолировано, а в совокупности с другими компонентами, а именно в их общей взаимосвязи. Данный подход дает возможность определить общие свойства самой системы, а также качественные характеристики ее составляющих элементов.

**Основная часть.** На 1 мая 2023 года по Костанайской области зарегистрировано 1846 объектов государственной собственности [8], из которых 77,3% относится к государственным учреждениям, 10,1% казенным предприятиям, 4,8% к предприятиям на праве хозяйственной деятельности.

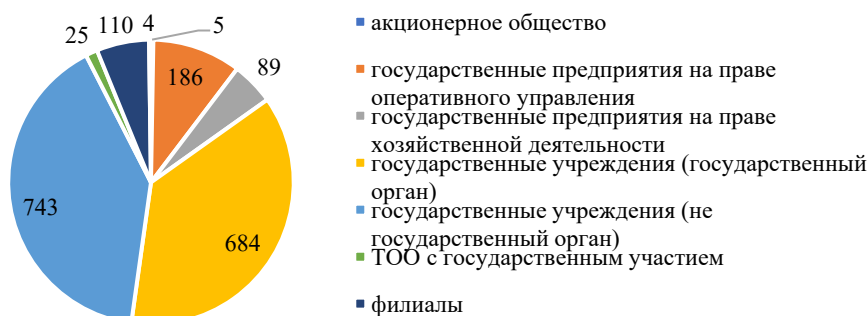


Рисунок 1. Организационно-правовые формы государственной собственности по Костанайской области\*

\* Составлен авторами на основе источника [8]

Государственные активы Костанайской области являются коммунальной собственностью, которые находятся под управлением органов местного самоуправления, областного, городского и районного значения. По данным на 1 мая 2023 года по Костанайской области в коммунальной собственности находятся 1525 государственных объектов, в республиканской собственности – 321 объекта, в собственности холдингов – 11 объектов.

На рисунке 2 представлена структура государственного имущества Костанайской области по формам собственности.

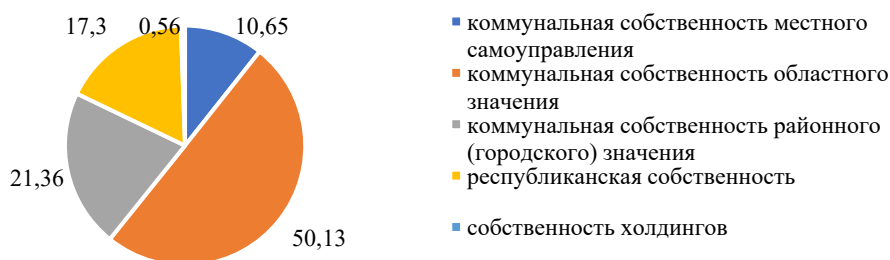


Рисунок 2. Структура государственной собственности по Костанайской области\*

\* Составлен авторами на основе источника [8]

Как известно, в коммунальной собственности весомую долю занимают социально ориентированные объекты. К ним относятся образовательные учреждения, объекты здравоохранения, культуры и пр. В связи с тем, что представленные объекты не стремятся к извлечению прибыли, произвести оценку их эффективности усложняется.

По Костанайской области насчитывается 775 образовательных учреждений, финансируемые из бюджета, среди которых 495 учреждение общего среднего образования [9].

Бюджетные образовательные учреждения могут быть оценены подходами представленные на рисунке 3 [10].

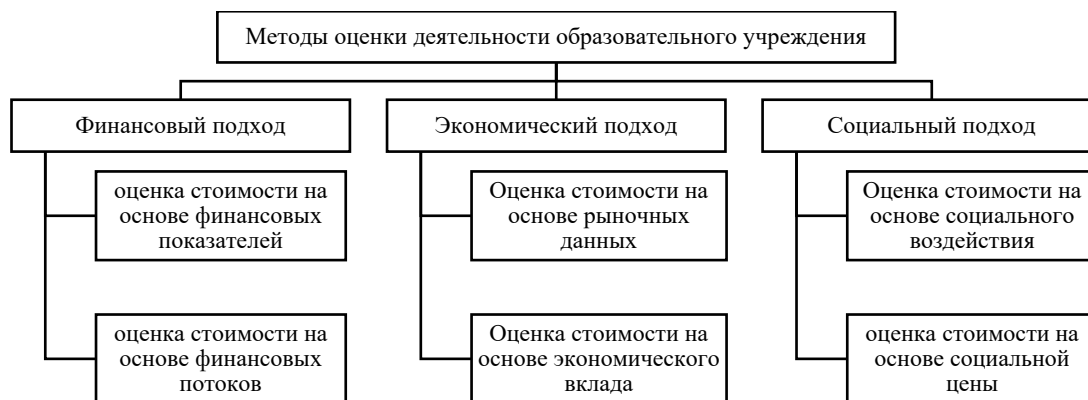


Рисунок 3. Методы оценки бюджетных образовательных учреждений\*

\* Составлен авторами на основе источника [10]

Как видно из рисунка деятельность бюджетной образовательной организации оценивается по трем направлениям: финансовой, Работа экономической и социальной, что характеризует ее специфичность деятельности. Посредством финансового подхода оценивается балансовая стоимость активов и обязательств, стоимость производственных мощностей и инфраструктуры образовательного учреждения. Экономический подход оценки проводит сравнение себестоимости образовательных услуг в других учреждениях, а также помогает проанализировать рыночную стоимость аналогичных учреждений. Образовательное учреждение также может влиять на социальную мобильность, уровень занятости и качества жизни выпускников, а также определяет стоимость предоставления образования одному обучающемуся и соотношение этой стоимости с финансовыми затратами. Это характеризуется социальным подходом.

Необходимо отметить, что образовательные учреждения вносят вклад в развитие экономики за счет своих воспитанников, которые трудятся на благо развития страны.

Образовательное учреждение при системном подходе рассматривается в виде совокупности связанных между собой компонентов, такие как образовательные цели, предметы, содержание образовательного процесса, методы, формы и материальная база [11]. Эффективность в данном случае правильно рассматривать как целесообразность использования всех ресурсов в бюджетной организации. Целевой подход учитывает широкий набор показателей, которые позволяют оценить деятельность образовательного учреждения в разных сферах. Это говорит о том, что при оценке эффективной деятельности бюджетного учреждения оптимально использовать ресурсный подход.

Можно согласиться, что эффективность образовательного учреждения правильно оценивать посредством финансовых показателей, но необходимо отметить, что этого недостаточно. Поскольку при данной оценке не оцениваются ресурсы, которые основаны на знаниях. Как известно, финансовые показатели только показывают целевое использования средств, выделенных из бюджета.

Целевая эффективность – это степень соответствия обозначенных целей к полученным результатам деятельности учреждения [12]. При оценке целевой эффективности образовательного учреждения оценка производится отдельно по каждому его направлению деятельности. Поскольку по каждой отдельной сфере деятельности образовательного учреждения имеются собственные цели, а также результативные показатели по каждому направлению, которые были поставлены для достижения.

В образовательных учреждениях целесообразно использовать целевую эффективность, еще потому, что они вступают во взаимодействие со стейкхолдерами при обмене ресурсами. Поскольку основная цель образовательного учреждения, все-же, не извлечение прибыли, а удовлетворение требований заинтересованных сторон, с которыми учреждение выступает в обмен ресурсами.

На рисунке 4 представлены этапы проведения оценки эффективности образовательного учреждения, которые оценивают отдельно каждое направление.



Рисунок 4. Этапы оценки эффективности деятельности образовательных учреждений\*

\* Составлен авторами на основе источника [11]

Данная оценка эффективности образовательных учреждений использует методы и подходы по сбору и обработке информации касательно отдельного этапа. Последовательность в использовании методов оценки эффективности образовательного учреждения приводит к получению информации о степени удовлетворенности всех заинтересованных сторон по всем направлениям деятельности.

**Заклучение.** Таким образом, оценка эффективности деятельности объектов государственной собственности и их стоимость зависит от целенаправленности, где оценка только по финансовым показателям не отражает полную результативность использования активов. Оценка стоимости бюджетных образовательных учреждений требует комплексного подхода, учитывающего финансовые, экономические и социальные аспекты. Финансовый подход позволяет оценить стоимость на основе финансовых показателей и потоков, а экономический подход учитывает рыночные данные и экономический вклад учреждения. Социальный подход оценивает социальное воздействие и ценность предоставляемого образования.

Использование различных методов оценки стоимости позволяет получить комплексную картину и понять эффективность использования бюджетных ресурсов в образовательном учреждении. Результаты такого анализа могут быть полезны для принятия решений об оптимизации расходов, развитии образовательных программ, улучшении качества образования и повышении эффективности бюджетных образовательных учреждений.

*Статья подготовлена в рамках выполнения гранта Министерства науки и высшего образования Республики Казахстан на тему: ИРН АР14972672 «Совершенствование эффективности управления объектов государственной собственности в посткризисных условиях».*

## ЛИТЕРАТУРА

1. Об утверждении стандартов оценки. Приказ Министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519 // <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016971>.
2. Хендриксон Э.С., Ван Бреда М.Ф. Теория бухгалтерского учета: пер. с англ. / Под ред. проф. Я.В. Соколова. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 576 с.
3. Ковалев В.В., Ковалев Вит.В. Финансовая отчетность и анализ (основа балансоведения): Учеб. пособие. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 432 с.
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
5. Туякова З.С. Концептуальные подходы к стоимостному измерению объектов бухгалтерского наблюдения в отечественной и зарубежной практике // Международный бухгалтерский учет, 2006. – №2(86). – С. 39-49.
6. Асаул А.Н. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник. – Москва: Проспект, 2016. – 384 с.
7. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Кныш М.И., Старовойтов М.К. Оценка собственности. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности: учебник. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2010. – 280 с.
8. Реестр государственных предприятий и учреждений, юридических лиц с участием государства в уставном капитале [Электронный ресурс]. – URL: <https://gr5.gosreestr.kz/p/ru/gr-search/search-objects>.
9. Официальный сайт Управление образования акимата Костанайской области [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/kostanai-bilim?lang=ru>.
10. Тамбовцев В.Л. Конечные результаты отрасли образования и проблемы их измерения // Вопросы образования, 2006. – № 1. – С. 5-24.
11. Рахманова М.С. Методика оценки эффективности деятельности бюджетных образовательных учреждений // АНИ: экономика и управление, 2016. – Т5. – №4(17). – С. 317-320.
12. Егерев И.А. Стоимость бизнеса: искусство управления: учеб. пособие. – М.: Дело, 2013. – 480 с.

## REFERENCES

1. Ob utverzhdenii standartov ocenki. Prikaz Ministra finansov Respubliki Kazahstan ot 5 maja 2018 goda № 519 [On approval of assessment standards. Order of the Minister of Finance of the Republic of Kazakhstan dated May 5, 2018 No. 519]. – URL: <https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016971> [in Russian].
2. Hendrikson Je.S., Van Breda M.F. Teorija buhgalterskogo ucheta: per. s angl. [Accounting theory: trans. from english] / Pod red. prof. Ja.V. Sokolova. – M.: Finansy i statistika, 1997. – 576 s. [in Russian].
3. Kovalev V.V., Kovalev Vit.V. Finansovaja otchetnost' i analiz (osnova balansovedenija): Ucheb. posobie [Financial reporting and analysis (basics of balance sheet): Textbook]. – M.: TK Velbi, Izd-vo Prospekt, 2004. – 432 s. [in Russian].

4. Asaul A.N. Jekonomika nedvizhimosti. Standart tret'ego pokolenija [The economics of real estate. The third generation standard]. – SPb.: Piter, 2013. – 416 s. [in Russian].
5. Tujakova Z.S. Konceptual'nye podhody k stoimostnomu izmereniju ob#ektov buhgalterskogo nabljudenija v otechestvennoj i zarubezhnoj praktike [Conceptual approaches to the cost measurement of accounting surveillance objects in domestic and foreign practice] // Mezhdunarodnyj buhgalterskij uchet, 2006. – №2(86). – S. 39-49 [in Russian].
6. Asaul A.N. Ocenka organizacii (predprijatija, biznesa): uchebnyk [Evaluation of an organization (enterprise, business): textbook]. – Moskva : Prospekt, 2016. – 384 s. [in Russian].
7. Asaul A.N., Starinskij V.N., Knysh M.I., Starovojtov M.K. Ocenka sobstvennosti. Ocenka stoimosti nematerial'nyh aktivov i intellektual'noj sobstvennosti: uchebnyk [Property valuation. Valuation of intangible assets and intellectual property: textbook]. – SPb.: ANO «IPJeV», 2010. – 280 s. [in Russian].
8. Reestr gosudarstvennyh predpriyatij i uchrezhdenij, juridicheskikh lic s uchastiem gosudarstva v ustavnom kapitale [The Register of state-owned enterprises and institutions, legal entities with state participation in the authorized capital] [Elektronny resurs]. – URL: <https://gr5.gosreestr.kz/p/ru/gr-search/search-objects> [in Russian].
9. Oficial'nyj sajt Upravlenie obrazovanija akimata Kostanajskoj oblasti [The official website of the Department of Education of the Akimat of Kostanay region] [Elektronny resurs]. – URL: <https://www.gov.kz/memleket/entities/kostanai-bilim?lang=ru> [in Russian].
10. Tambovcev V.L. Konechnye rezul'taty otrasli obrazovanija i problemy ih izmerenija [The final results of the education sector and the problems of their measurement] // Voprosy obrazovanija, 2006. – № 1. – S. 5-24 [in Russian].
11. Rahmanova M.S. Metodika ocenki jeffektivnosti dejatel'nosti bjudzhetnyh obrazovatel'nyh uchrezhdenij [Methodology for evaluating the effectiveness of budgetary educational institutions] // ANI: jekonomika i upravlenie, 2016. – T5. – №4(17). – S. 317-320 [in Russian].
12. Egerev I.A. Stoimost' biznesa: iskusstvo upravlenija: ucheb. posobie [Business Value: The Art of Management: textbook]. – M.: Delo, 2013. – 480 s. [in Russian].

**Череева Б.Т., Ладоненко Е.И., Утебаева Ж.А., Жусупова Г.Б.**

#### **МЕМЛЕКЕТТІК МЕНШІК ОБЪЕКТІСІ ҚЫЗМЕТІНІҢ ҚҰНЫ МЕН ТИІМДІЛІГІН БАҒАЛАУ ӘДІСТЕРІ**

##### **Аңдатпа**

Бюджеттік ресурстардың шектеулілігі және қаражатты тиімді пайдалану қажеттілігі жағдайында білім беру мекемелерінің құнын анықтау маңызды міндет болып табылады. Мақалада құнды бағалауға және тиімді қызметке қатысты теориялық аспектілерге шолу жасалады және бюджеттік білім беру мекемелерінің мысалында мемлекеттік меншіктің құнын бағалау үшін қолданылатын әртүрлі әдістер мен тәсілдер сипатталған. Мемлекеттік объектілер қызметінің ерекшелігі оларды жалпыға бірдей әдістеме бойынша бағалауға мүмкіндік бермейді, активтердің құнын бағалаудың қандай да бір әдісін дұрыс қолдану мемлекет мүлкіне объективті баға береді, тозу деңгейін уақтылы анықтайды және жаңарту қажеттілігінің дәрежесін береді. Бұл ғылыми мақаланың мақсаты бюджеттік білім беру мекемесінің мысалында құнды бағалаудың әртүрлі әдістерін зерттеу болып табылады. Авторлар объектілердің әділ және нарықтық құнының ұқсастықтары мен айырмашылықтарын, стандартқа сәйкес бағалау әдістерін, сондай-ақ бюджеттік білім беру ұйымының қызметін бағалаудың қаржылық, экономикалық және әлеуметтік тәсілдерін қарастырады, білім беру мекемесі қызметінің тиімділігін бағалау кезеңдерін, олардың мақсатты тиімділігін ұсынады. Зерттеу нәтижелері бюджеттік білім беру ұйымдарын қаржыландыру, дамыту және оңтайландыру туралы шешім қабылдауда білім беру әкімшілігі мен басқа да мүдделі тараптар үшін пайдалы болуы мүмкін.

**Chereyeva B., Ladanenko Y., Utebaeyeva Zh., Zhusupova G.**

#### **METHODS OF ASSESSING THE COST AND EFFECTIVENESS OF THE STATE PROPERTY OBJECT**

##### **Annotation**

In conditions of limited budget resources and the need for effective use of funds, determining the cost of educational institutions is an important task. The article provides an overview of the theoretical aspects related to the assessment of

the cost and effective activities, as well as describes various methods and approaches used to assess the value of state property on the example of budgetary educational institutions. The specifics of the activities of state facilities do not allow them to be evaluated according to a universal methodology, the correct application of one or another method of assessing the value of assets gives an objective assessment of the state's property, timely determination of the level of depreciation and the degree of need for renewal. The purpose of this scientific article is to study various methods of cost estimation using the example of a budget educational institution. The authors consider the similarities and differences between the fair and market value of objects, methods of evaluation according to the standard, as well as financial, economic and social approaches to evaluating the activities of a budget educational organization, the stages of evaluating the effectiveness of an educational institution, their target effectiveness are presented. The results of the study may be useful for the administration of educational institutions and other interested parties in making decisions regarding the financing, development and optimization of budgetary educational institutions.

