

## БЕЛОРУССКИЙ РЕЙТИНГ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ

**Введение.** В условиях информационной непрозрачности остро встает проблема получения достоверной и качественной аналитической информации, доступной для широкого круга пользователей, необходимой для выбора оценочной компании заинтересованной стороной самостоятельно. В мире наиболее эффективным способом решения проблемы является рейтинговая оценка [1].

Рейтинг определяется в виде индекса. Расчеты индекса базируются на сведенных в единое целое данных, в том числе и на анализе неструктурированной, нечисловой, нефинансовой информации [2]. Основной принцип составления любого рейтинга заключается в том, чтобы отразить положение участника рынка среди себе подобных с помощью определенным образом обработанной информации [3]. В общем случае рейтинг – это оценка анализируемого объекта по шкале показателей [4].

В Беларуси есть незначительный опыт создания рейтингов, а в некоторых областях, например, в такой как оценочная деятельность, рейтинги вообще не разрабатывались.

**Общие принципы организации рейтингов оценочных компаний.** Основная цель проведения рейтинга оценочных организаций – способствовать повышению прозрачности рынка оценочных услуг и дальнейшему продвижению наилучшей оценочной практики, создавать тем самым перспективы для развития отрасли.

Главная задача рейтинга – определить и консолидировать параметры и показатели, которые помогли бы потенциальным заказчикам услуг по оценке сделать правильный выбор наиболее надежной оценочной компании, а самим оценочным организациям – помогли создавать и укреплять конкурентные преимущества на рынке оценочных услуг и способствовали продвижению услуг по оценке [5].

Разработка рейтинговых продуктов – это трудоемкое занятие, которое требует высокого профессионализма разработчиков и выбора той методики составления, которая наиболее полно отвечает заданным условиям. Прежде чем приступить к составлению рейтинга, нужно не только знать, какие объекты в него войдут, но и понимать, в каких целях и кем данный продукт будет использоваться. От этого зависит выбор методики [1].

При составлении рейтингов сразу возникает вопрос о том, какие параметры следует учитывать, а какие параметры являются маловажными (табл. 1). Если в рейтинге учтены не все важные характеристики, то такой рейтинг будет не объективным.

Таблица 1

**Параметры, учитываемые при составлении рейтингов  
в различных российских рейтинговых методиках**

Параметр	Методика		
	1	2	3
Показатели финансовой деятельности (выручка, прибыль от оценочной деятельности, средняя выручка на одного оценщика в год)	+	+	+
Рост выручки от оценочных услуг по сравнению с предыдущим годом	-	+	+
Величина собственного капитала	√	-	-
Уставный капитал	-	+	-
Средняя выручка на одного оценщика за год	-	+	-
Средняя стоимость одного часа работы одного оценщика	-	+	-
Число оценщиков	+	+	+
Количество штатных оценщиков, имеющих соответствующий документ об образовании и имеющих право заверять документы об оценке	+	+	+
Количество выигранных конкурсов федерального уровня	+	-	-
Сертификация	+	-	-
Национальные и международные премии в области оценки	+	-	-
Страхование ответственности оценщика	+	+	+
Страхование ответственности компании	+	+	+
Количество отчетов по оценке (с балансовой стоимостью более 1 млрд. российских рублей)	√	-	-
Спектр и отраслевая диверсификация услуг	√	+	+
Время работы компании на рынке оценочных услуг	-	+	+
Имеющиеся патенты, зарегистрированные товарные знаки (знаки обслуживания) и др.	-	+	-
Наличие рекламного бюджета и его объем.			
Наличие технологий/инструментария, применяемых в деятельности по связям с общественностью	-	+	+
Наличие аффилированных компаний, наличие филиалов, дочерних фирм	-	+	-
Территория оказываемых услуг	-	+	+
Удовлетворенность потребителей услуг	-	-	+
Количество клиентов	-	+	+
Степень вовлеченности в деятельность профессионального сообщества	-	-	+

*Примечание.* В таблице приняты следующие условные обозначения: 1 – методика агентства «Эксперт РА»; 2 – методика компании «ЮНИПРАВЭКС»; 3 – методика центра рейтингов и сертификации Института экономических стратегий; «+» – параметр, учитываемый при составлении рейтинга; «√» – параметр, который указывается справочно и не участвует в построении рейтинга оценочных организаций.

После того как выбраны характеристики, по которым составляют рейтинг, необходимо выяснить, насколько важен каждый из параметров, и численно оценить его значимость. При этом часто важность всех факторов берут за единицу, а относительную значимость каждой характеристики выражают в долях единицы [1]. Расстановку весов также можно осуществлять, используя экспертные мнения либо опрос целевой аудитории. Показатели, используемые при составлении рейтингов, измеряются в разных единицах, поэтому для того, чтобы получить интегрированный рейтинг, их составители переходят к безразмерным величинам, т. е. за единицу принимают максимальное или минимальное проявление конкретного параметра, а затем у всех объектов рейтинга степень выраженности данного параметра определяет относительно максимальной или минимальной величины.

После того как выбраны параметры, по которым будут оценивать организации, и определена их относительная важность, переходят непосредственно к сбору информации. Это также один из самых ответственных этапов, так как точность рейтинга напрямую зависит от полноты и достоверности исходных данных.

После всех перечисленных выше процедур остается систематизировать информацию и с учетом значимости каждого параметра суммировать величины, отражающие проявление всех параметров для конкретного объекта, т. е. получить интегрированные показатели, определяющие его место в рейтинге [1].

На последнем этапе следует критически оценить результат и выбрать форму, в которой он будет представлен.

**Методика оценки белорусских оценочных организаций.** Белорусская оценочная деятельность имеет свою специфику, которую необходимо учесть при разработке национального рейтинга оценочных организаций. Например, почти во всех российских рейтингах параметрами, влияющими на положение в нем оценочных компаний, являются: наличие оценщиков, состоящих в профессиональных объединениях, страхование ответственности оценочных организаций и оценщиков, наличие выигранных конкурсов федерального уровня и др. Данные критерии не являются актуальными для белорусского рейтинга, так как белорусские оценочные компании не страхуют свою ответственность, а добровольное участие оценщиков в профессиональных объединениях вовсе не говорит об их мастерстве, профессионализме и качестве выполняемой работы. Однако в республике проводится обязательная аттестация оценщиков, которая должна быть отражена в рейтинге организаций такими показателями, как количество аттестованных оценщиков в штате, количество оценщиков, которым не продлена аттестация.

При разработке методики составления рейтинга белорусских оценочных организаций были отобраны наиболее значимые факторы:

- 1) количество аттестованных оценщиков в организации;
- 2) количество направлений в оценке, которыми занимается организация (оценка недвижимых улучшений, транспортных средств, оборудования, объектов интеллектуальной собственности, бизнеса, земельных участков);
- 3) время работы организации на рынке;
- 4) опыт работы оценщиков компании;
- 5) территория оказываемых услуг;
- 6) регулярность посещения сотрудниками организации мероприятий, повышающих их уровень знаний (семинары, курсы, конференции и т. п.);
- 7) количество не продленных свидетельств об аттестации у сотрудников организации в связи с неудовлетворительным качеством документов оценки;
- 8) негативные факторы (привлечение сотрудников к административной и/или уголовной ответственности в сфере оценочной деятельности);
- 9) наличие рекомендательных писем от клиентов;
- 10) количество используемых в оценочной организации специализированных программ;
- 11) наличие международного опыта оценки;
- 12) наличие иностранных дипломов (свидетельств, сертификатов) в области оценочной деятельности;
- 13) выручка от оценочной деятельности (или средняя выручка на одного оценщика);
- 14) количество отчетов об оценке объектов со стоимостью более 10 млн. дол. США;
- 15) наличие у организации права проведения экспертизы достоверности оценки;
- 16) степень вовлеченности сотрудников компании в деятельность профессионального сообщества: участие сотрудников организации в разработке нормативной базы в сфере оценочной деятельности, участие в работе общественных организаций, участие в работе экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности, организация семинаров и др.

В связи с тем, что на данный момент мы не располагаем всей информацией для оценки перечисленных выше факторов, были отобраны критерии, представленные в табл. 2, на основании которых составлялся рейтинг и информация для расчета которых была известна.

Каждому из критериев была присвоена значимость от 1 до 4 баллов. Значимость критерия определялась экспертно, в том числе с помощью

экспертных опросов. В роли экспертов выступили специалисты в области оценочной деятельности и специалисты банков, взаимодействующие с оценщиками.

Таблица 2

**Значимость критериев оценки  
делового потенциала оценочных организаций**

Критерий	Значимость критерия в баллах
Количество аттестованных оценщиков в организации	3
Количество направлений в оценке, которыми занимается организация	4
Время работы организации на рынке	3
Опыт работы оценщиков компании	3
Территория оказываемых услуг	2
Регулярность посещения сотрудниками компании мероприятий, повышающих их уровень знаний	3
Количество не продленных свидетельств об аттестации у сотрудников компании	4
Негативные факторы	4
Наличие рекомендательных писем от клиентов	1
Количество используемых оценочной организацией специализированных программ	2

Значимость критериев определялась следующим образом:

- 4 балла – критерий очень важен;
- 3 балла – критерий имеет важное значение;
- 2 балла – среднее значение критерия;
- 1 балл – критерий почти не важен, но может быть учтен.

По каждому критерию компания получает оценку в долях от единицы. Таким образом, максимальное значение оценки по критерию составляет 1. Оценка критериев (показателей) производится путем сравнения рассматриваемого показателя каждого участника с определенной шкалой либо с аналогичным показателем, максимальным по рассматриваемой выборке. Итоговый балл формируется в результате суммирования оценок по критериям с учетом их значимости.

Интегрированный показатель находился по формуле

$$\begin{aligned} \text{ИП} = & K_o \cdot Z_{k.o} + K_n \cdot Z_{k.n} + B_{p.o} \cdot Z_{b.p.o} + O_o \cdot Z_{o.o} + T_{o.y} \cdot Z_{t.o.y} + \\ & + P_m \cdot Z_{p.m} + C_n \cdot Z_{c.n} + \Phi_n \cdot Z_{\phi.n} + P_p \cdot Z_{p.p} + C_{п} \cdot Z_{c.п}, \end{aligned}$$

где ИП – интегрированный показатель оценочной организации, балл;  
 $K_o$  – оценка показателя в зависимости от количества аттестованных

оценщиков в организации, балл;  $K_n$  – оценка показателя в зависимости от количества направлений в оценке, которыми занимается организация, балл;  $B_{p.o}$  – оценка показателя в зависимости от времени работы организации на рынке, балл;  $O_o$  – оценка показателя в зависимости от опыта работы оценщиков компании, балл;  $T_{o.y}$  – оценка показателя в зависимости от территории оказываемых услуг, балл;  $P_m$  – оценка показателя в зависимости от регулярности посещения сотрудниками компании мероприятий, повышающих их уровень знаний, балл;  $C_n$  – оценка показателя в зависимости от количества не продленных свидетельств об аттестации у сотрудников компании, балл;  $\Phi_n$  – оценка показателя в зависимости от негативных факторов, балл;  $P_p$  – оценка показателя в зависимости от наличия рекомендательных писем от клиентов, балл;  $C_{п}$  – оценка показателя в зависимости от количества используемых оценочной организацией специализированных программ, балл;  $Z_{k.o}$ ,  $Z_{k.n}$ ,  $Z_{v.p.o}$ ,  $Z_{o.o}$ ,  $Z_{t.o.y}$ ,  $Z_{п.м}$ ,  $Z_{c.n}$ ,  $Z_{ф.н}$ ,  $Z_{п.р}$ ,  $Z_{c.п}$  – значимость рассматриваемых критериев в соответствии с табл. 2, балл.

При составлении рейтинга учитывались сведения, предоставленные 27-ю оценочными компаниями в процессе отбора оценочных организаций для сотрудничества с банком. Таким образом, полученный рейтинг не учитывает всех компаний на рынке оценочных услуг Беларуси.

Компании, занявшие по результатам проведения рейтинга пять первых мест, представлены в табл. 3.

Таблица 3

**Организации с наибольшим интегрированным баллом**

Позиция в рейтинге	Наименование организации	Интегрированный балл
1	РУП «Институт недвижимости и оценки»	17,09
2	ЗАО «ИПМ-Консалт оценка»	16,77
3	ООО «Центр оценочных услуг»	13,54
4	РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и кадастру»	13,03
5	ООО «БелИнтГрупп»	12,70

Компании, набравшие меньшее количество баллов, не приводятся, так как рейтинг оценочных организаций составляется в Беларуси впервые и носит экспериментальный характер. Наименьший балл, полученный по результатам проведения рейтинга, составил 3,85.

Предложенная выше методика составления рейтинга разработана для оценки делового потенциала оценочных компаний, которые оказывают услуги по оценке не на узкоспециализированном рынке.



**Заключение.** Результаты рейтинга оценочных организаций могут быть использованы государственными структурами, коммерческими банками и другими организациями при проведении конкурсов и мероприятий по выбору оценочных организаций для сотрудничества.

Стоит отметить, что в настоящее время, согласно Указу Президента № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь», оценка государственного имущества проводится государственными организациями, организациями, доля государственной собственности в уставном фонде которых составляет более 50%, осуществляющими оценочную деятельность, а также созданными Белорусской торгово-промышленной палатой организациями. Государство тем самым пытается защитить себя от некачественных оценок, от фальсификаций. Однако если оценка выполнена государственной организацией – это не значит, что работа выполнена качественно. Некоторые частные компании работают гораздо профессиональнее государственных, но они не имеют права оценивать государственное имущество. Эту проблему также мог бы решить рейтинг. Государственным органам следовало бы доверять оценку собственности не государственным компаниям, а лучшим оценочным организациям, которых определит рейтинг.

На основании проведенного анализа зарубежных методик составления рейтинга оценочных компаний нами предложена методика оценки белорусских оценочных организаций, которая учитывает национальные особенности оценочной деятельности. Введение рейтинговой системы оценочных компаний даст положительный эффект как для заказчиков оценки, так и для самих оценщиков и оценочной деятельности в целом, который может быть выражен в следующем:

- 1) рейтинг позволит заказчику определить наиболее профессиональную и надежную оценочную организацию;
- 2) участие в проекте по составлению рейтинга в значительной степени повысит прозрачность деятельности оценочных организаций;
- 3) оценочные организации получают возможность для укрепления позитивной репутации на рынке и расширения круга потенциальных клиентов, а также независимое и объективное подтверждение своих рыночных позиций;
- 4) оценочная организация сможет ориентироваться в уровне и качестве услуг, оказываемых конкурентами, и, как следствие, будет заинтересована повышать конкурентоспособность собственной продукции.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Мухаметзянов, Э. Рейтинг как он есть / Э. Мухаметзянов // Время и деньги [Электронный ресурс]. – 2003. – № 240. – Режим доступа: <http://www.e-vid.ru/index-m-192-p-63-article-5000-year-2010-month-5.htm>. – Дата доступа: 05.11.2011.
2. Рейтинг оценочных фирм – методология // Корпоративный менеджмент [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.cfin.ru/consulting/rating\\_uni/method-app\\_2005.shtml](http://www.cfin.ru/consulting/rating_uni/method-app_2005.shtml). – Дата доступа: 05.11.2011.
3. Цыбулько, А. И. Белорусский рынок лизинга. Обзор 2008 г. / А. И. Цыбулько, А. О. Левкович, О. А. Левкович. – Минск: ООО «Мэджик Бук», 2009. – 75 с.
4. Постюшков, А. В. Методика рейтинговой оценки предприятий / А. В. Постюшков // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2003. – № 1. – С. 46–54.
5. Методика рейтинга – оценка деловой активности оценочных организаций Узбекистана // Рейтинговое агентство «Ahbor-Reyting» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.ahbor.uz/dr\\_kor\\_emit\\_method.php](http://www.ahbor.uz/dr_kor_emit_method.php). – Дата доступа: 05.11.2011.