

РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ СОСТАВЛЕНИЯ РЕЙТИНГА ОЦЕНОЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ

А.Н. Долгих, Н.Г. Сияк

*УО «Белорусский государственный технологический университет»,
г. Минск, Республика Беларусь*

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. При разработке методики составления рейтинга белорусских оценочных организаций были отобраны наиболее значимые факторы, представленные в таблице 1.

Таблица 1 – Критерии оценки делового потенциала оценочных организаций и их значимость

№ п/п	Критерий	Значимость критерия в баллах
1	Количество направлений в оценке, которыми занимается организация	4
2	Опыт работы оценщиков компании	4
3	Количество непродленных свидетельств об аттестации у сотрудников организации в связи с неудовлетворительным качеством документов оценки	4

№ п/п	Критерий	Значимость критерия в баллах
4	Негативные факторы (привлечение сотрудников к административной и/или уголовной ответственности в сфере оценочной деятельности)	4
5	Количество аттестованных оценщиков в организации	3
6	Время работы организации на рынке оценочных услуг	3
7	Регулярность посещения сотрудниками компании мероприятий, повышающих их уровень знаний (семинары, курсы, конференции и т. п.)	3
8	Степень вовлеченности сотрудников компании в деятельность профессионального сообщества	3
9	Территория оказываемых услуг	2
10	Количество используемых оценочной организацией специализированных программ, баз данных	2
11	Наличие международного опыта оценки	2
12	Наличие иностранных дипломов (свидетельств, сертификатов) в области оценочной деятельности о прохождении обучения, переквалификации и т. п.	2
13	Выручка от оценочной деятельности, приходящаяся на одного оценщика	2
14	Наличие у организации права проведения экспертизы достоверности оценки	2
15	Наличие рекомендательных писем от клиентов	1
16	Количество отчетов об оценке объектов со стоимостью более 10 млн долл. США	1

Значимость критериев определялась следующим образом: 4 балла – критерий с высоким уровнем значимости; 3 балла – критерий с уровнем значимости выше среднего; 2 балла – критерий со средним уровнем значимости; 1 балл – критерий с низким уровнем значимости.

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.

1. Количество направлений в оценке, которыми занимается организация (K_n). Данный критерий характеризует наличие у организации возможности проведения оценки основных видов объектов гражданских прав.

Чем больше направлений оценочной деятельности, которыми занимается организация, тем более диверсифицирован ее бизнес и тем больше возможностей у организации для удовлетворения запросов клиентов по оценке различных объектов гражданских прав.

Количество направлений определяется в соответствии с наличием у сотрудников организации свидетельств об аттестации оценщиков на право проведения оценки по соответствующим видам объектов гражданских прав (с выделением отдельного направления – оценка стоимости транспортных средств).

Для сведения количества направлений в единую рейтинговую оценку они приводятся к безразмерному виду путем шкалирования по следующей формуле (1):

$$K = \frac{a_i - a_{\min}}{a_{\max} - a_{\min}}, \quad (1)$$

где K – безразмерная оценка критерия по количеству направлений в оценке;

a_i – количество направлений в оценке, которыми занимается рассматриваемая оценочная организация;
 a_{\max} , a_{\min} – максимальное и минимальное значения количества направлений в выборке.

Количество максимальных и минимальных направления равно 6 и 1, соответственно, поэтому оценка данного критерия определяется по таблице 2.

Таблица 2 – Оценка показателя «Количество направлений в оценке, которыми занимается организация»

Количество направлений	1	2	3	4	5	6
Оценка показателя K_n	0	0,2	0,4	0,6	0,8	1

2. Опыт работы оценщиков компании (K_{op}). Критерий характеризует профессионализм оценщиков организации исходя из общего стажа работы в оценочной деятельности. Критерий опыта работы оценщиков компании определяется по формуле (2):

$$K_{op} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n O_i, \quad (2)$$

где K_{op} – безразмерный показатель опыта работы оценщиков компании;

O_i – показатель, определяемый в зависимости от опыта работы i -го оценщика компании по таблице 3;

n – количество оценщиков в компании, чел.

Таблица 3 – Оценка показателя опыта работы оценщика

Опыт работы оценщика (O_p), лет	$0 < O_p \leq 1$	$1 < O_p \leq 3$	$3 < O_p \leq 5$	$5 < O_p \leq 7$	$O_p > 7$
Оценка показателя O_i	0,2	0,4	0,6	0,8	1

3. Количество непродленных свидетельств об аттестации у сотрудников организации в связи с неудовлетворительным качеством документов оценки (K_{nc}). Критерий характеризует наличие в организации оценщиков, недобросовестно, некачественно оказывающих услуги по оценке, а также позволяет оценить частоту (количество) возникновения фактов аннулирования (непродления) свидетельств об аттестации. При расчете показателя по данному критерию учитываются только свидетельства, не продленные в связи с неудовлетворительным качеством документов оценки. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4 – Оценка показателя в зависимости от количества непродленных свидетельств об аттестации оценщиков

Количество непродленных свидетельств об аттестации в процентах от общего числа свидетельств сотрудников компании, %	$0 < C_n \leq 10$	$10 < C_n \leq 20$	$20 < C_n \leq 30$	$30 < C_n \leq 40$	$C_n > 40$
Оценка показателя K_{nc}	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	-1

4. Негативные факторы (K_{nf}). Критерий характеризует наличие у сотрудников организации серьезных правонарушений в сфере оценочной деятельности. При определении значения показателя для данного критерия рассматриваются только факторы привлечения сотрудников компании к административной и/или уголовной ответственности в сфере оценочной деятельности за последние 5 лет. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5 – Оценка показателя «Негативные факторы»

Негативные факторы, кол-во	1	2	3	≥ 4
Оценка показателя K_{nf}	-0,25	-0,5	-0,75	-1

5. Количество аттестованных оценщиков в организации (K_{ao}). Критерий характеризует масштаб бизнеса организации с точки зрения наличия аттестованных специалистов, имеющих право проведения оценки объектов гражданских прав. Оценка критерия определяется в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6 – Оценка показателя «Количество аттестованных оценщиков в организации»

Количество аттестованных оценщиков, чел.	2	3 – 4	5 – 9	≥ 10
Оценка показателя K_{ao}	0,25	0,5	0,75	1

6. Время работы организации на рынке (K_{ep}). Критерий характеризует длительность присутствия компании на рынке, что в свою очередь дает представление о наработках оценочной компании в части своего позиционирования, узнаваемости, формирования клиентской базы и собственной ниши на рынке. Оценка данного критерия определяется в соответствии с таблицей 7.

Таблица 7 – Оценка показателя «Время работы организации на рынке»

Время работы организации на рынке (B_p), лет	$0 < B_p \leq 2$	$2 < B_p \leq 5$	$5 < B_p \leq 10$	$B_p > 10$
Оценка показателя K_{ep}	0,25	0,5	0,75	1

7. Регулярность посещения сотрудниками компании мероприятий, повышающих их уровень знаний (K_{nm}). Критерий характеризует заинтересованность организации вкладывать средства в развитие сотрудников, степень информированности оценщиков о последних изменениях и тенденциях на рынке оценочных услуг. Оценка данного критерия определяется по формуле (3):

$$K_{nm} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n \Pi_{moi} \quad (3)$$

где K_{nm} – безразмерный показатель регулярности посещения мероприятий, повышающих уровень знаний оценщиков компании;

n – количество оценщиков в компании, чел.

Π_{moi} – коэффициент, определяемый в зависимости от количества часов посещенных мероприятий i -м оценщиком компании аналогично формуле (1), где:

a_i – количество часов посещенных мероприятий i -м оценщиком компании рассматриваемой оценочной организация;

a_{max} , a_{min} – максимальное и минимальное значения количества посещенных мероприятий в выборке.

При расчете данного показателя учитываются мероприятия, посещенные оценщиком за последние три года, предшествующие отчетной дате.

8. 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.

Критерий отображает степень участия сотрудников организации в развитии рынка оценочных услуг, степень доверия к организации со стороны регулирующих органов, уровень профессионализма сотрудников компании.

Оценка степени вовлеченности сотрудников компании в деятельность профессионального сообщества (K_{ce}) производится за последние 5 лет по следующим показателям:

8.1. Организация семинаров, выступление сотрудников на конференциях, семинарах с докладами (O). Оценка данного показателя производится аналогично формуле (1), где:

a_i – количество семинаров, организованных сотрудниками компании, и выступлений сотрудников на конференциях, семинарах с докладами по рассматриваемой оценочной организации;

a_{\max} , a_{\min} – максимальное и минимальное значения количества семинаров и выступлений сотрудников на конференциях, семинарах с докладами в рассматриваемой выборке.

Вес данного показателя в общей оценке степени вовлеченности составляет 0,2.

8.2. Наличие у сотрудников организации публикаций в научных журналах ($K_{\text{нжж}}$). Оценка данного показателя производится по формуле (4).

$$K_{\text{нжж}} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n \Pi_{\text{нжж}i}, \quad (4)$$

где $K_{\text{нжж}}$ – безразмерный показатель наличия у сотрудников организации публикаций в научных журналах;

n – количество оценщиков в компании, чел.;

$\Pi_{\text{нжж}i}$ – показатель, определяемый в зависимости от количества публикаций в научных журналах i -го оценщика компании аналогично формуле (1), где:

K – безразмерная оценка критерия по наличию у i -сотрудника организации публикаций в научных журналах;

a_i – количество публикаций в научных журналах i -го оценщика рассматриваемой организации;

a_{\max} , a_{\min} – максимальное и минимальное значения количества публикаций оценщиков организаций в рассматриваемой выборке.

Вес данного показателя в общей оценке степени вовлеченности составляет 0,1.

8.3. Участие сотрудников организации в разработке ТНПА в сфере оценочной деятельности ($P_{\text{ТНПА}}$). В случае если сотрудники организации участвуют в разработке ТНПА, по данному критерию присваивается 1 балл, в противном случае – 0. Вес данного показателя в общей оценке степени вовлеченности составляет – 0,4.

8.4. Наличие представителя в Экспертно-консультативном совете по оценочной деятельности при Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь (далее – ЭКС) ($\Pi_{\text{экс}}$). В случае если сотрудники организации участвуют в работе ЭКС, по данному критерию присваивается 1 балл, в противном случае – 0. Вес данного показателя в общей оценке степени вовлеченности составляет 0,2.

8.5. Занятие сотрудников преподавательской деятельностью (C_n). В случае если сотрудники организации занимаются преподавательской деятельностью (по дисциплинам связанным с оценочной деятельностью), по данному критерию присваивается 1 балл, в противном случае – 0. Вес данного показателя в общей оценке степени вовлеченности составляет – 0,1.

Далее итоговая оценка показателя степени вовлеченности сотрудников оценочной организации в деятельность профессионального сообщества оценивается по формуле (5):

$$K_{\text{св}} = O_c \cdot 0,2 + K_{\text{нжж}} \cdot 0,1 + P_{\text{ТНПА}} \cdot 0,4 + \Pi_{\text{экс}} \cdot 0,2 + C_n \cdot 0,1. \quad (5)$$

9. Территория оказываемых услуг на национальном рынке ($K_{\text{моу}}$). Критерий характеризует плотность охвата территории, рынка. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8 – Оценка показателя «Территория оказываемых услуг на национальном рынке»

Территория оказываемых услуг на национальном рынке	Беларусь (все регионы)	Конкретные регионы (области)
Оценка показателя $K_{\text{моу}}$	1	0,5

10. Количество используемых оценочной организацией специализированных программ ($K_{\text{сп}}$). Критерий характеризует оснащенность оценочной компании средствами (программами, нематериальными активами) для оказания качественных услуг и оптимизации процесса. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 9.

Таблица 9 – Оценка показателя в зависимости от количества используемых оценочной компанией специализированных программ

Количество специализированных программ	1	2–3	> 4
Оценка показателя $K_{\text{сп}}$	0,33	0,67	1

11. Наличие международного опыта оценки ($K_{\text{мо}}$). Критерий характеризует наличие возможности проведения оценки за пределами Республики Беларусь либо на ее территории в соответствии с международными и иными стандартами оценки и опыт проведения такой оценки на практике. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 10.

Таблица 10 – Наличие международного опыта оценки

Наличие международного опыта проведения оценки	нет	есть
Оценка показателя $K_{\text{мо}}$	0	1

12. Наличие иностранных дипломов (свидетельств, сертификатов) в области оценочной деятельности о прохождении обучения, переквалификации и т. п. ($K_{\text{ид}}$). Критерий характеризует степень квалифицированности персонала, в т. ч. в части знания международных и иных стандартов оценки.

Показатель наличия иностранных дипломов у оценщиков компании определяется по формуле (6):

$$K_{уд} = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n I_{di}, \quad (6)$$

где $K_{уд}$ – безразмерный показатель наличия иностранных дипломов в сфере оценочной деятельности у сотрудников организации;

I_{di} – показатель, определяемый в зависимости от наличия иностранных дипломов i -го оценщика компании;

n – количество оценщиков в компании, чел.

I_{di} – рассчитывается аналогично формуле (1), где:

a_i – количество дипломов (свидетельств, сертификатов) i -го оценщика компании, рассматриваемой оценочной организации;

a_{max} , a_{min} – максимальное и минимальное значения количества дипломов (свидетельств, сертификатов) оценщиков в выборке.

13. Выручка от оценочной деятельности, приходящаяся на одного оценщика ($K_{вд}$). Критерий характеризует доходность оценочной организации, а также отражает уровень востребованности услуг организации. Для сведения выручки от оценочной деятельности за отчетный период на последнюю отчетную дату в единую рейтинговую оценку она приводится к безразмерному виду путем шкалирования аналогично формуле (1), где:

K – безразмерная оценка критерия выручки от оценочной деятельности;

a_i – выручка от оценочной деятельности, приходящаяся на одного оценщика рассматриваемой оценочной организации;

a_{max} , a_{min} – максимальное и минимальное значения выручки от оценочной деятельности, приходящейся на одного оценщика, в рассматриваемой выборке.

14. Наличие у организации права проведения экспертизы достоверности оценки ($K_{зд}$). Критерий характеризует профессионализм оценщиков организации, степень доверия к организации со стороны Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Государственном комитете по имуществу. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 11.

Таблица 11 – Наличие у организации права проведения экспертизы достоверности оценки

Наличие у организации права проведения экспертизы достоверности оценки	нет	есть
Оценка показателя $K_{зд}$	0	1

15. Наличие рекомендательных писем от клиентов (K_{pn}). Критерий характеризует степень доверия и расположения к организации со стороны клиентов. Оценка данного критерия проводится в соответствии с таблицей 12.

Таблица 12 – Оценка показателя в зависимости от количества рекомендательных писем

Количество рекомендательных писем, ед.	1–5	6–10	> 10
Оценка показателя K_{pn}	0,33	0,67	1

16. Количество отчетов об оценке объектов со стоимостью более 10 млн долларов США ($K_{с10}$). Данный критерий показывает наличие опыта по выполнению масштабных, сложных проектов и оценке крупных активов. Оценка критерия рассчитывается аналогично формуле (1), где:

K – безразмерная оценка критерия по количеству отчетов об оценке объектов со стоимостью более 10 млн долларов США;

a_i – количество отчетов об оценке объектов со стоимостью более 10 млн долларов США, выполненных рассматриваемой оценочной организацией за последний отчетный год;

a_{max} , a_{min} – максимальное и минимальное значения количества отчетов об оценке объектов со стоимостью более 10 млн долларов США среди всех оценочных организаций.

После оценки рассмотренных выше критериев определяется интегрированный показатель для каждой оценочной организации, который и определяет место организации в рейтинге делового потенциала. Интегрированный показатель определяется по формуле (7):

$$ИП = \sum_{i=1}^n (K_i \cdot ЗК_i), \quad (7)$$

где $ИП$ – интегрированный показатель оценочной организации, балл;

K_i – безразмерная оценка i -го критерия;

$ЗК_i$ – значимость i -го критерия в соответствии с таблицей 1, балл.

Пять оценочных организаций из 26, участвовавших в исследовании, проводимом БГТУ в 2012 году, и получивших наибольший рейтинг, представлены в таблице 13.

Таблица 13 – Рейтинг пяти белорусских исполнителей оценки с наибольшим рейтингом

Позиция в рейтинге	Наименование организации	Интегрированный балл
1	РУП «Институт недвижимости и оценки»	26,32
2	ЗАО «ИПМ-Консалт оценка»	25,38

Окончание табл. 1

Позиция в рейтинге	Наименование организации	Интегрированный балл
3	ГУП «Национальное кадастровое агентство»	23,26
4	РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	19,73
5	ЗАО «Центр промышленной оценки»	19,36