

УДК 658.1:303.443.2

**АНАЛИЗ ПАРАМЕТРОВ И РАЗРАБОТКА МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ КОМПАНИЙ,  
ЗАНИМАЮЩИХСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ****А.Н. ДОЛГИХ****(ЗАО «АКБ «БЕЛПРОСБАНК», Минск);****канд. экон. наук, доц. Н.Г. СИНЯК****(Белорусский государственный технологический университет, Минск)**

*Представлен анализ параметров, учитываемых в российских методиках оценки компаний, занимающихся оценочной деятельностью. По результатам проведенного анализа выявлены основные критерии для оценки делового потенциала оценочных организаций, а также предложена новая методика оценки белорусских оценочных компаний, которая учитывает национальные особенности оценочной деятельности. На основании представленной методики составлен рейтинг белорусских оценочных организаций, участвовавших в процессе отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с ЗАО «АКБ «БЕЛПРОСБАНК». Обоснована необходимость составления рейтинга оценщиков в Беларуси. Показан положительный эффект от введения рейтинговой системы как для заказчиков оценки, так и для самих оценщиков и оценочной деятельности в целом. Выявлены основные сложности, которые возникают при составлении рейтингов оценочных организаций.*

**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 – сводная оценка состояния организации, фирмы, компании, группы компаний за фиксированный промежуток времени (полугодие, год) по интегрированным критериям. Рейтинг определяется в виде индекса. Расчёты индекса базируются на сведённых в единое целое данных, в том числе и на анализе неструктурированной, нечисловой/нефинансовой информации [2]. Основным принцип составления любого рейтинга заключается в том, чтобы отразить положение участника рынка среди себе подобных с помощью определённым образом обработанной информации [3]. В общем случае рейтинг – это оценка анализируемого объекта по шкале показателей [4].

Первое исследование российских оценщиков было опубликовано в журнале «Финансист» в 1997 году [5]. В настоящее время наиболее известны публикуемые в журнале «Деньги» рейтинги компаний «Эксперт РА» и «ЮНИПРАВЕКС» [6]. Именно то, какие показатели выбраны для определения надёжности оценочной организации, насколько каждый из них влияет на итоговую оценку, а также роль мнения экспертов при составлении рейтинга отличает разные рейтинги друг от друга [5].

В Беларуси имеется незначительный опыт создания рейтингов, однако в некоторых областях (например, оценочная деятельность) рейтинги вообще не разрабатывались.

Актуальность данного исследования обусловлена тем, что на сегодняшний день в Республике Беларусь отсутствуют рейтинги оценочных организаций, а также методики их составления. В резолюции международной научно-практической конференции «Перспективы развития оценочной деятельности» (Минск, 14 – 15 октября 2010 года) сделаны выводы о том, что обязательным условием развития оценочной деятельности является повышение качества оценочных услуг, которое напрямую зависит от комплексного системного решения проблемных вопросов научно-методического обеспечения оценочной деятельности, в том числе и от рейтинга оценочных организаций и оценщиков. В данной резолюции была выражена поддержка предложения о целесообразности формирования и опубликования рейтинга деловой репутации оценочных организаций, чему должно предшествовать создание соответствующей нормативно-правовой базы.

В условиях становления финансового рынка и увеличения количества корпоративных заказов, в том числе по приватизации государственной собственности, а также в сфере недвижимости, профессиональный уровень и независимость оценочной деятельности является принципиальным вопросом [7].

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 организациями, созданными Белорусской торгово-промышленной палатой. 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 на более высоком профессиональном уровне, чем государственные, но они не имеют права оценивать государственное имущество. Эту проблему также мог бы решить рейтинг. Государственным органам следовало бы доверять оценку собственности не государственным организациям, а лучшим оценочным организациям, которых определит рейтинг.

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.

**Основная часть.** Одна из основных целей проведения рейтинга оценочных организаций – способствовать повышению прозрачности рынка оценочных услуг и дальнейшему продвижению наилучшей оценочной практики, создавать тем самым перспективы для развития отрасли. Десятки компаний сейчас предлагают крайне сходный набор услуг. Клиент получает практически неразличимые предложения. С одной стороны, это как будто неплохо – высокая конкуренция, широкий выбор, преобладание предложения. Однако при дефиците информации об услуге высокая конкуренция стимулирует посредственность. За счёт демпинга компании зачастую лишены не только стимула, но и возможности повышать качество услуг, формировать премиум-сегмент, совершенствовать методики [8].

В Беларуси нет рейтингового агентства, которое могло бы заниматься составлением рейтинга оценочных организаций, и появление его пока маловероятно. Поэтому эту функцию мог бы взять на себя Государственный комитет по имуществу или экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности при этом же Комитете. Однако минус этого заключается в том, что Госкомитет по имуществу является заинтересованной стороной, так как в его подчинении находятся государственные организации, занимающиеся оценочной деятельностью. Теоретически составление рейтингов можно было бы получить одному из ведущих вузов республики, которые активно участвуют в научной деятельности в сфере оценки (например, Белорусский государственный технологический университет, Белорусский государственный университет). Однако для того чтобы вузы могли составлять такие рейтинги, необходимо законодательно обязать оценщиков предоставлять им необходимую информацию, так как добровольно они вряд ли захотят это сделать.

Участие в рейтинге может быть реализовано двумя способами: во-первых, добровольно, когда оценочные организации сами заинтересованы в получении рейтинга и предоставляют все необходимые сведения рейтинговому агентству, а во-вторых, как уже говорилось выше, может быть предусмотрено обязательное участие в рейтинге. Добровольное участие характерно для развитого рынка оценочных услуг, на котором присутствуют организации с высокой деловой активностью. На белорусском рынке оценочных услуг, естественно, есть высокопрофессиональные компании, которые могли бы участвовать в рейтинге добровольно, но, к сожалению, их немного. Поэтому на данном этапе развития оценочной деятельности следует ввести обязательный рейтинг. Так, например, поступили в Узбекистане, где нежелание участвовать в рейтинге объяснялось низким уровнем оказания оценочных услуг, вследствие которого возникает отсутствие должного объема оказанных услуг для получения положительной рейтинговой оценки, а также низким уровнем правосознания и предпринимательских способностей [9].

Надо также понимать, что эксперты при составлении рейтинга не ставят себе целью сказать, что в такую-то оценочную фирму обращаться можно, а в такую-то нельзя: подобного разделения не проводится. Оценки выставляются по «балльному» принципу: согласно рассмотренным методикам рейтинг показывает, что этот оценщик лучше, чем другой, или хуже. Разделить оценщиков на тех, с которыми можно иметь дело, и на тех, с которыми нельзя, – задача самого потребителя [5].

**Общие принципы организации рейтингов оценочных компаний.** Главная задача рейтинга – определить и консолидировать параметры и показатели, которые помогли бы потенциальным заказчикам услуг по оценке стоимости 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 [10]. Разработка рейтинговых продуктов – это трудоёмкое занятие, которое требует высокого профессионализма разработчиков и выбора той методики составления, которая наиболее полно отвечает заданным условиям. Прежде чем приступать 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.

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 определяется относительно максимальной или минимальной величины.

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

Таблица 1

Параметры, учитываемые при составлении рейтингов в различных рейтинговых методиках

Параметры	Методики*		
	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 отчётов 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 объём. 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 вовлечённости в деятельность профессионального сообщества	-	-	+
* – методики: 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 всех перечисленных выше процедур остаётся систематизировать информацию и с учётом веса 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 нём оценочных компаний, являются: наличие оценщиков, состоящих в профессиональных объединениях; страхование ответственности оценочной организации 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 оценщи-

ков в профессиональных объединениях 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, представленные в таблице 2.

Таблица 2

Значимость критериев оценки делового потенциала оценочных организаций (в баллах)

№ п/п	Критерий	Значимость критерия в баллах
1	Количество оценщиков в организации	3
2	Количество направлений в оценке, которыми занимается организация (оценка недвижимости, транспортных средств, оборудования, объектов интеллектуальной собственности, бизнеса, земельных участков)	4
3	Время работы компании на рынке	3
4	Опыт работы оценщиков компании	3
5	Территория оказываемых услуг	2
6	Регулярность посещения семинаров (курсов) сотрудниками компании	3
7	Количество непродленных свидетельств об аттестации у сотрудников компании (в связи с неудовлетворительным качеством документов оценки)	4
8	Негативные факторы (привлечение сотрудников к административной и/или уголовной ответственности в сфере оценочной деятельности)	4
9	Наличие рекомендательных писем от клиентов	1
10	Количество используемых оценочной организацией специализированных программ	2

Каждому из факторов была присвоена значимость от 1 до 4 баллов. Значимость фактора определялась экспертно, в том числе с помощью экспертных опросов. В роли экспертов выступили специалисты в области оценочной деятельности и специалисты банков, взаимодействующие с оценщиками ЗАО «АКБ «БЕЛПРОСБАНК», ОАО «АСБ Беларусбанк», ОАО «Белгазпромбанк», ЗАО Банк ВТБ (Беларусь) и др.

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.

В дальнейшем при совершенствовании методики рейтинга планируется использовать в качестве одного из факторов выручку от оценочной деятельности или среднюю выручку на одного оценщика.

1. *Количество аттестованных оценщиков в организации ( $K_o$ )*. Оценка данного критерия определялась в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

Оценка показателя «Количество оценщиков в организации»

Количество аттестованных оценщиков, чел.	2	3 – 4	5 – 9	$\geq 10$
Оценка показателя $K_o$	0,25	0,5	0,75	1

2. *Количество направлений в оценке, которыми занимается организация ( $K_n$ )*. Количество направлений определялось в соответствии с наличием у сотрудников организации свидетельств об аттестации оценщиков на право проведения оценки по соответствующим видам объектов гражданских прав. Для сведения количества направлений в единую рейтинговую оценку они приводились к безразмерному виду путем шкалирования по следующей формуле:

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

где  $K_n$  – 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 рассматриваемой выборке –5 и 1, соответственно).

3. *Время работы организации на рынке ( $B_{po}$ )*. Оценка данного критерия определялась в соответствии с таблицей 4.

Таблица 4

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 $B_{po}$	0,25	0,5	0,75	1

4. *Опыт работы оценщиков компании ( $O_o$ )*. Показатель опыта работы оценщиков компании определялся по формуле:

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

где  $O_o$  – безразмерный показатель опыта работы оценщиков компании;  $O_i$  – показатель, определяемый в зависимости от опыта работы  $i$ -го оценщика компании по таблице 5;  $n$  – количество оценщиков в компании, чел.

Таблица 5

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

5. *Территория оказываемых услуг ( $T_{oy}$ )*. Оценка данного критерия проводилась в соответствии с таблицей 6.

Таблица 6

Оценка показателя «Территория оказываемых услуг»

Территория оказываемых услуг	Вся Беларусь	Конкретные регионы (области)
Оценка показателя $T_{oy}$	1	0,5

6. *Регулярность посещения сотрудниками компании мероприятий, повышающих их уровень знаний ( $\Pi_m$ )*. Оценка данного критерия определялась по формуле:

$$\Pi_m = \frac{1}{n} \cdot \sum_{i=1}^n \Pi_{mo_i}, \quad (3)$$

где  $\Pi_m$  – показатель регулярности посещения мероприятий, повышающих уровень знаний оценщиков компании;  $\Pi_{mo_i}$  – коэффициент, определяемый в зависимости от количества посещенных мероприятий  $i$ -го оценщика компании по таблице 7;  $n$  – количество оценщиков в компании, чел. При расчете данного показателя учитывались посещенные мероприятия только за последние три года.

Таблица 7

Оценка показателя в зависимости от количества посещенных оценщиком мероприятий, повышающих его уровень знаний

Количество посещенных мероприятий	1 – 2	3	4 – 5	$\geq 6$
Оценка показателя $\Pi_{mo}$	0,25	0,5	0,75	1

7. *Количество не продленных свидетельств об аттестации у сотрудников компании ( $C_n$ )*. При расчете показателя по данному критерию учитывались только свидетельства, не продленные в связи с неудовлетворительным качеством документов оценки. Оценка данного критерия проводилась в соответствии с таблицей 8.

Таблица 8

Оценка показателя в зависимости от количества не продленных свидетельств об аттестации оценщиков

Количество непродленных свидетельств об аттестации в процентах от общего числа	$0 < C_n \leq 10$	$10 < C_n \leq 20$	$20 < C_n \leq 30$	$30 < C_n \leq 40$	$C_n > 40$
--	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	------------

свидетельств сотрудников компании, %					
Оценка показателя $C_n$	-0,2	-0,4	-0,6	-0,8	-1

8. *Негативные факторы ( $\Phi_n$ )*. При определении значения показателя для данного критерия рассматривались только факторы привлечения сотрудников компании к административной и/или уголовной ответственности в сфере оценочной деятельности за последние 5 лет. Также следует отметить, что при составлении данного рейтинга использовались сведения о привлечении к ответственности оценщиков и их руководителей, опубликованные в средствах массовой информации, в частности в газете «Недвижимость Белоруссии», и на Интернет-сайтах. Потому достоверность данного критерия в настоящее время может быть поставлена под сомнение. Для получения достоверных сведений необходимо, чтобы необходимую информацию предоставляли органы внутренних дел. Оценка данного критерия проводилась в соответствии с таблицей 9.

Таблица 9

Оценка показателя «Негативные факторы»

Негативные факторы, кол-во	1	2	3	$\geq 4$
Оценка показателя $\Phi_n$	-0,25	-0,5	-0,75	-1

9. *Наличие рекомендательных писем от клиентов ( $P_p$ )*. Оценка данного критерия проводилась в соответствии с таблицей 10.

Таблица 10

Оценка показателя в зависимости от количества рекомендательных писем

Количество рекомендательных писем, шт.	1 – 5	6 – 10	> 10
Оценка показателя $P_p$	0,33	0,67	1

10. *Количество используемых оценочной организацией специализированных программ ( $C_n$ )*. Оценка данного критерия проводилась в соответствии с таблицей 11.

Таблица 11

Оценка показателя в зависимости от количества используемых оценочной компанией специализированных программ

Количество специализированных программ	1	2 – 3	> 4
Оценка показателя $C_n$	0,33	0,67	1

Интегрированный показатель (в баллах) определялся по формуле:

$$ИП = K_o \cdot Z_{ko} + K_n \cdot Z_{kn} + B_{po} \cdot Z_{bro} + O_o \cdot Z_{oo} + T_{oy} \cdot Z_{toy} + П_m \cdot Z_{pm} + C_n \cdot Z_{cn} + \Phi_n \cdot Z_{fn} + P_p \cdot Z_{pp} + C_n \cdot Z_{cn}, \quad (4)$$

где ИП – интегрированный показатель оценочной организации;  $K_o, K_n, B_{po}, O_o, T_{oy}, П_m, C_n, \Phi_n, P_p, C_n$  – оценка рассматриваемых критериев (в соответствии с обозначениями, приведёнными выше);  $Z_{ko}, Z_{kn}, Z_{bro}, Z_{oo}, Z_{toy}, Z_{pm}, Z_{cn}, Z_{fn}, Z_{pp}, Z_{cn}$  – значимость (в баллах) рассматриваемых критериев в соответствии с таблицей 2.

При составлении рейтинга учитывались сведения, предоставленные 27-ю оценочными компаниями, которые участвовали в процессе отбора оценщиков для долгосрочного сотрудничества с ЗАО «АКБ «БЕЛПРОСБАНК». Таким образом, полученный рейтинг не учитывает всех компаний на рынке оценочных услуг Беларуси. Пять компаний, получивших наибольший рейтинг, отражены в таблице 12.

Таблица 12

Рейтинг белорусских оценочных организаций

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 впервые составляется в Беларуси и носит экспериментальный характер. Наименьший балл, полученный по результатам составления рейтинга, составил –3,85.

**Рэнкинг оценщиков.** Кроме рейтингов оценочных компаний существуют и рэнкинги. *Рэнкинг* – технически упорядоченная по какому-либо линейному показателю статистическая (цифровая) информация, сведенная в таблицу (по убыванию/возрастанию). При ранжировании показателей методика не применяется, поскольку рэнкинги составляются на основе уже готовых данных, предоставленных либо самими компаниями, либо органами статистики. Отсутствие методики и механизма перепроверки данных характеризуют рэнкинг как самый ненадёжный и неточный источник информации [2].

Пример рэнкинга 6-ти наиболее крупных оценочных организаций по г. Минску, составленный по количеству аттестованных оценщиков в штате организации (по данным сайта Государственного комитета по имуществу [13]), представлен в таблице 13.

Таблица 13

Рэнкинг шести наиболее крупных оценочных организаций по г. Минску

Место в рэнкинге	Наименование оценочной организации	Количество аттестованных оценщиков в штате организации					
		всего	в том числе по кодам видов объектов оценки*				
			1	2	3	4	5
1	РУП «Институт недвижимости и оценки»	29	6	5	20	21	–
2	РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»	24	–	9	24	3	–
3	ГУП «Национальное кадастровое агентство»	18	2	16	13	6	–
4	УП по оказанию услуг «Минское отделение Белорусской торгово-промышленной палаты»	11	–	1	4	11	–
5	НИ РУП по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем»	10	4	7	8	9	–
6	ЗАО «ИПИМ-Консалт оценка»	9	3	2	6	9	1

\* – коды видов объектов оценки: 1 – предприятия как имущественные комплексы, доли в уставном фонде юридического лица, ценные бумаги и имущественные права на них; 2 – земельные участки и имущественные права на них; 3 – капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, не завершённые строительством объекты и имущественные права на них; 4 – машины, оборудование, инвентарь, транспортные средства, материалы и имущественные права на них, другое имущество; 5 – объекты интеллектуальной собственности и имущественные права на них.

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

- *рейтинг позволит* заказчику определить наиболее профессиональную и надёжную оценочную организацию;
- участие в проекте по составлению рейтинга в значительной степени повысит *прозрачность деятельности* оценочных организаций;
- оценочные организации получат *возможность для укрепления позитивной репутации* на рынке и расширения круга потенциальных клиентов, а также независимое и объективное подтверждение своих рыночных позиций;
- оценочная организация сможет *ориентироваться в уровне и качестве услуг*, оказываемых конкурентами, и, как следствие, будет заинтересована в повышении конкурентоспособности 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 18.07.2010.

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: 18.07.2010.
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. Зачем и кому нужен рейтинг оценочных фирм // Appraiser.RU. Вестник оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://old.appraiser.ru/info/forclients/rating98\\_99.htm](http://old.appraiser.ru/info/forclients/rating98_99.htm). – Дата доступа: 18.07.2010.
6. Рослов, В.Ю. Опыт проведения аккредитации оценочных компаний при сетевом банке / В.Ю. Рослов // Банковское кредитование. – 2007. – № 4. – С. 54 – 61.
7. Аналитический обзор итогов международного интегрированного рейтинга оценочных фирм России и СНГ // Международный оценочный консорциум [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.valnet.ru/m7-237.phtml>. – Дата доступа: 18.07.2010.
8. Рейтинг делового потенциала оценочных компаний // РБК. Рейтинги [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2005/11/14/1334780>. – Дата доступа: 18.07.2010.
9. Азимова, Т. Рейтинг оценщиков повысился / Т. Азимова // Биржа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.gazetabirja.uz/index.php?option=com\\_content&task=view&id=18921&Itemid=34](http://www.gazetabirja.uz/index.php?option=com_content&task=view&id=18921&Itemid=34). – Дата доступа: 18.07.2010.
10. 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: 18.07.2010.
11. Рейтинг оценочных компаний России: Инструкция по заполнению электронной анкеты для участия в проекте // Рейтинговое агентство «Эксперт РА» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.raexpert.ru>. – Дата доступа: 18.07.2010.
12. Оценить оценку // Экономические стратегии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.inesnet.ru/magazine/mag\\_archive/free/2007\\_02/rating\\_oc.htm](http://www.inesnet.ru/magazine/mag_archive/free/2007_02/rating_oc.htm). – Дата доступа: 18.07.2010.
13. Аттестация оценщиков // Гос. комитет по имуществу Респ. Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://gki.gov.by/info-center/valuation\\_activities/be\\_certified](http://gki.gov.by/info-center/valuation_activities/be_certified). – Дата доступа: 09.10.2010.

Поступила 01.03.2012

## ANALYSIS OF PARAMETERS AND CREATION OF ASSESSMENT METHODOLOGY OF APPRAISAL ORGANIZATIONS

*A. DOLGIKH, N. SINIAK*

*This article presents analysis of parameters used in Russian assessment methodology of appraisal companies. According to the results of the analysis identified main criteria for evaluating business reputation of appraisal organizations, as well as propose a new assessment methodology of Belarusian appraisal organizations, which considers national peculiarities of valuation activity. Based on the presented methodology is draw up rating of Belarusian appraisal organizations that participated in the selection of appraisers for long-term cooperation with JSC BELROSBANK. Made substantiation of necessity making the rating appraisers in Belarus. Presented positive effect of introducing a rating system for clients and for appraisers and appraisal activities in general. The main difficulties identified, which arise in drawing up ratings of appraisal organizations.*