

МЕТОДОЛОГИЯ ПРИСВОЕНИЯ РЕЙТИНГА ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ



УТВЕРЖДЕНО
Протокол заседания
методологического комитета
от 15 ноября 2024 г. № 8

МЕТОДОЛОГИЯ ПРИСВОЕНИЯ РЕЙТИНГА ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ ООО «БИК Рейтингс»

Оглавление

Область и особенности применения	4
Рейтинговая шкала	7
Краткий обзор показателей	8
Базовый уровень рейтинга	10
1. Условия и комфорт	11
2. Местоположение	14
Корректирующие факторы	17
1. Зеленый офис	17
2. Дополнительный модификатор	17
Приложение. Исходная информация, необходимая для оценки офисного помещения, осуществляемой BIK Ratings	

Область и особенности применения

Данная методология применима для оценки офисных помещений организаций – резидентов Республики Беларусь, резидентов государств-членов ЕАЭС, а также резидентов третьих стран.

Рейтинг офисного помещения, полученный с использованием данной методологии, отражает оценочное мнение ООО «БИК Рейтингс» (далее – BIK Ratings) об уровне комфорта офиса для работы в нем сотрудников, в том числе с учетом оценок, поставленных офису работниками. Данная методология не предполагает оценку офисного помещения как объекта для инвестиций.

Оценка офиса основывается на информации, предоставляемой заказчиком (работодателем, сотрудники которого работают в оцениваемом офисе (далее – работодатель)) и/или информации, находящейся в свободном доступе. BIK Ratings не несет ответственность за недостоверность предоставленных заказчиком (работодателем) данных и любые ошибки и/или неточности, которые могут содержать исходные материалы заказчика (работодателя).

Случаи, в которых BIK Ratings вправе отказаться от оценки офисного помещения или пересмотра действующего рейтинга офисного помещения и/или отзывает рейтинг:

- выявление факта недостоверности предоставленной заказчиком (работодателем) информации;
- ликвидация работодателя или его реорганизация в форме присоединения, слияния, разделения, а также банкротство работодателя;
- проведение капитального и (или) текущего ремонта офисного помещения и (или) здания;
- введение санкций против работодателя.

В случае переезда работодателя из оцениваемого офиса, присвоенный рейтинг отзывается. Рейтинг офисного помещения также отзывается в случае истечение срока действия договора на оказание дополнительных услуг или его расторжение.

При обнаружении ошибок в расчетах, которые повлияли или могут повлиять на оценку офисного помещения, BIK Ratings проводит анализ данных ошибок и пересмотр присвоенного рейтинга.

Рейтинг офисного помещения, присвоенный BIK Ratings, не будет отражать его качество в случае наступления форс-мажорных обстоятельств, непосредственно повлиявших на деятельность работодателя. К таким обстоятельствам относятся:

- природные явления, носящие стихийный характер (эпидемия, сильный шторм, циклон, ураган, торнадо, буря, наводнение, нагромождение снега, град,

замерзание водных артерий, портов, перевалов, землетрясение, пожар, засуха, проседание и сдвиг почвы, другие стихийные бедствия);

- чрезвычайные ситуации в общественной жизни (угроза войны, вооруженный конфликт или серьезная угроза такого конфликта, включая, но не ограничиваясь вражескими атаками, блокадами, военным эмбарго, действия иностранного врага, всеобщая военная мобилизация, военные действия, объявленная и не объявленная война, действия общественного врага, возмущения, акты терроризма, диверсии, пиратства, беспорядки, вторжение, блокада, революция, мятеж, восстание, массовые беспорядки, экспроприация, захват предприятий, реквизиция, общественная демонстрация, забастовка, авария, противоправные действия третьих лиц, пожар, взрыв);

- запретительные действия (акты) государства (введение комендантского часа, карантина, длительные перерывы в работе транспорта, эмбарго, запрет (ограничение) экспорта/импорта и т. п.).

Непосредственное влияние форс-мажорных обстоятельств на деятельность работодателя подразумевает под собой случаи, когда наступление одного или более из вышеперечисленных форс-мажорных обстоятельств привело к снижению выручки работодателя более чем на 50% за следующий квартал с момента наступления форс-мажорных обстоятельств по отношению к аналогичному кварталу предыдущего года и/или влияет на ухудшение качества реализуемой продукции и/или приводит к неисполнению договорных обязательств.

Данная методология не может применяться частично, поэтому никакие заключения, сделанные на основании части настоящей методологии, не могут рассматриваться в качестве полноценных выводов. Присвоение/пересмотр действующего рейтинга офисного помещения может быть осуществлено только на основании комплексного анализа в рамках данной методологии.

Рейтинг офисного помещения действителен один год с даты его присвоения. Если по истечении года с даты присвоения/пересмотра действующего рейтинга офисного помещения BIK Ratings не пересматривает данный рейтинг, то рейтинг считается отозванным.

BIK Ratings не допускает отступлений от настоящей методологии на систематической основе. Данная методология может быть пересмотрена на основании мониторинга применения методологии, проводимого сотрудниками методологического комитета BIK Ratings.

Данная методология предусматривает непрерывность ее применения в рамках деятельности по присвоению рейтинга офисного помещения. BIK Ratings проводит мониторинг присвоенных рейтингов на основе данной методологии. Настоящая методология применяется на постоянной основе до утверждения методологическим комитетом ее новой версии.

Исходной информацией для присвоения рейтинга офисного помещения являются данные учета и отчетности заказчика (работодателя), данные анкеты BIK Ratings, а также данные, находящиеся в свободном доступе. BIK Ratings имеет право запрашивать и использовать дополнительную информацию, необходимую для более детальной оценки офиса. Кроме того, BIK Ratings может использовать иную информацию, которая находится в распоряжении рейтингового агентства и получена им в соответствии с требованиями законодательства об информации, информатизации и защите информации.

Достаточность информации для присвоения/пересмотра действующего рейтинга офисного помещения определяется исходя из возможности или невозможности проведения анализа в соответствии с настоящей методологией. Критерием достаточности является наличие всей исходной информации из перечня, представленного в Приложении (за исключением случаев, когда какой-либо из пунктов перечня из Приложения не применим для работодателя).

Рейтинговое агентство освобождается от обязательств по проверке достоверности используемой при осуществлении деятельности по присвоению рейтинга офисного помещения информации в случае, если данная информация получена непосредственно от заказчика (работодателя).

Рейтинговое агентство обеспечивает получение информации из достоверных источников и несет ответственность за выбор источника информации, за исключением случаев, если такая информация была получена непосредственно от заказчика (работодателя).

Следует отметить, что, если два или более источника информации, используемых при присвоении/пересмотре действующего рейтинга, противоречат друг другу, но при этом работодателем расхождения в полной мере не обоснованы, BIK Ratings использует источник информации, наиболее консервативно отражающий оценки офиса.

Рейтинговая шкала

Рейтинг офисного помещения присваивается путем отнесения его к одной из рейтинговых категорий шкалы BIK Ratings из **таблицы 1**.

Таблица 1. Характеристика используемых рейтинговых категорий

Рейтинговая категория	Уровень рейтинга	Качественная характеристика
office rating I	5	Офисное помещение очень высокого уровня. Работодатель характеризуется очень высоким качеством офисного помещения и уровнем восприятия его среди сотрудников.
office rating II	4	Офисное помещение высокого уровня. Работодатель характеризуется высоким качеством офисного помещения и уровнем восприятия его среди сотрудников.
office rating III	3	Офисное помещение уровня выше среднего. Качество офисного помещения и уровень восприятия его среди сотрудников работодателя оценивается на уровне выше среднего.
office rating IV	2	Офисное помещение среднего уровня. Работодатель характеризуется средним качеством офисного помещения и уровнем восприятия его среди сотрудников.
office rating V	1	Офисное помещение низкого уровня. Работодатель характеризуется низким качеством офисного помещения и уровнем восприятия его среди сотрудников.

Критерии присвоения рейтингов

Присвоение рейтинга офисного помещения основано на оценке совокупности подфакторов согласно схеме определения уровня рейтинга (**рисунок 1**), описанной в разделах далее.

Краткий обзор показателей

Логика, используемая BIK Ratings при определении рейтинга офисного помещения, представлена на **рисунке 1**.



Рисунок 1. Схема определения уровня рейтинга офисного помещения

Рейтинг офисного помещения строится на основе оценки базового уровня рейтинга и оценки дополнительных модификаторов.

Базовый рейтинг оценивается на основе анализа следующих факторов:

- условия и комфорт;
- местоположение.

Оценка каждого фактора базовой оценки и корректирующего фактора определяется на основе расчета или оценки заданного перечня подфакторов. Перечень подфакторов (их количество) варьируется в зависимости от сложности и способа оценки того или иного фактора.

Определение базового рейтинга осуществляется в следующей последовательности:

1) подфакторам базовой оценки присваиваются качественные характеристики (высокая, сильная, нормальная, слабая или критическая оценки) в соответствии с параметрами, описанными в последующих разделах;

2) качественные характеристики подфакторов преобразуются в балльные оценки следующим образом: высокая оценка – 100 баллов; сильная оценка – 80 баллов; нормальная оценка – 60 баллов; слабая оценка – 40 баллов; критическая оценка – 20 баллов;

3) балльные оценки подфакторов преобразуются в балльные оценки факторов в соответствии с критериями, описанными в последующих разделах;

4) для определения балльной оценки базового уровня рейтинга вычисляется средневзвешенное значение балльных оценок факторов риска;

5) полученная балльная оценка преобразуется в базовый рейтинг согласно **таблице 2**.

Таблица 2. Шкала преобразования балльной оценки в качественную оценку рейтинга офисного помещения

Оценка	Рейтинг	Уровень рейтинга
(80; 100]	office rating I	5
(70; 80]	office rating II	4
(50; 70]	office rating III	3
(30; 50]	office rating IV	2
[20; 30]	office rating V	1

Для уточнения базового рейтинга BIC Ratings применяет дополнительные факторы, которые могут изменить базовый рейтинг на один или несколько уровней или не оказать на него влияния. Данные **корректирующие факторы** включают:

- зеленый офис;
- дополнительный модификатор.

Корректирующий фактор «Зеленый офис» может принимать значения «0», или «1», корректирующий фактор «Дополнительный модификатор» – «-1», «0» или «1». Влияние всех корректирующих факторов на базовый рейтинг офисного помещения определяется путем суммирования полученных значений. Далее происходит суммирование уровня базового рейтинга, определенного согласно таблице 2, и суммы значений корректирующих факторов. Полученное значение не может быть выше 5 и ниже 1 и преобразуется в **итоговый рейтинг офисного помещения** в соответствии с таблицей 2.

Базовый уровень рейтинга

В данном разделе представлено описание формирования балльной оценки базового рейтинга, который отображает характеристики условий, комфорта и местоположения офиса, связанные как с внешними факторами, так и действиями работодателя, сотрудники которого работают в анализируемом офисе.

Отметим, что в контексте оценки базового рейтинга офисного помещения проводится опрос сотрудников, выполняющих свои трудовые обязанности в данном офисе. Опрос должен соответствовать следующим критериям:

- если в офисе работает 10 и менее сотрудников, то опрос проводится среди всех работников;
- если в офисе работает более 10 сотрудников, то опрос должны пройти не менее 10 работников и не менее 30% работников.

Как правило, опрос проводится посредством анонимной онлайн-формы. При этом, если у BIK Ratings появятся сомнения в качестве проведенного опроса, BIK Ratings может провести повторный опрос, в том числе не в онлайн-формате.

Для определения базового рейтинга офисного помещения BIK Ratings использует следующие факторы:

- условия и комфорт (удельный вес – 60%);
- местоположение (удельный вес – 40%).

Определение балльной оценки каждого фактора строится на расчете средневзвешенной балльной оценки подфакторов анализируемого фактора. Подфакторам факторов базового уровня рейтинга офисного помещения присваивается одна из следующих оценок:

- высокая (100 баллов);
- сильная (80 баллов);
- нормальная (60 баллов);
- слабая (40 баллов);
- критическая (20 баллов).

При этом определение оценки осуществляется в порядке, предусмотренном на рисунке 2.



Рисунок 2. Порядок определения оценки подфактора

1. Условия и комфорт. Объектом анализа при оценке условий и комфорта офисного помещения выступает его класс, год постройки или последнего капитального ремонта здания, наличие парковки, зон для отдыха, кухни, площадь офисного помещения в расчете на одно рабочее место, а также восприятие сотрудниками офисного помещения.

Итоговая балльная оценка фактора «Условия и комфорт» рассчитывается как средневзвешенное балльное значение подфакторов:

- класс офисного посещения (удельный вес – 20%);
- год постройки или последнего капитального ремонта здания (удельный вес – 15%);
- наличие парковки и специализированных помещений (удельный вес – 20%);
- площадь офиса (удельный вес – 10%);
- оценки сотрудников (удельный вес – 35%).

Оценка указанных подфакторов осуществляется в соответствии с параметрами, представленными в таблицах 3-7.

Таблица 3. Оценка подфактора «Класс офисного помещения»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
Офисное помещение класса А (в том числе классов А+ и А-).	Высокая
Офисное помещение класса В (в том числе классов В+ и В-).	Сильная
Офисное помещение класса С.	Нормальная
Офисное помещение класса ниже С или отсутствие возможности определения класса.	Слабая

Таблица 4. Оценка подфактора «Год постройки или последнего капитального ремонта здания»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
Постройка или последний капитальный ремонт здания осуществлен 3 года и менее до года проведения анализа.	Высокая
Постройка или последний капитальный ремонт здания осуществлен 7 лет и менее, но более 3 лет до года проведения анализа.	Сильная
Постройка или последний капитальный ремонт здания осуществлен 10 лет и менее, но более 7 лет до года проведения анализа.	Нормальная
Постройка или последний капитальный ремонт здания осуществлен 20 лет и менее, но более 10 лет до года проведения анализа.	Слабая
Несоответствие критериям присвоения высокой, сильной, нормальной и слабой оценок.	Критическая

Выбор между годом постройки или годом окончания последнего капитального ремонта здания осуществляется следующим образом: при осуществлении капитального ремонта здания – год последнего капитального ремонта, при неосуществлении капитального ремонта здания – год постройки здания.

Таблица 5. Оценка подфактора «Наличие парковки и специализированных помещений»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
Наличие наземной и (или) подземной бесплатной парковки, прилегающей непосредственно к зданию офиса. Наличие мест на парковке, выделенных для работников оцениваемого офиса. Средняя оценка сотрудниками, работающими в оцениваемом офисе, критерия «Удаленность парковки, достаточность парковочных мест» составляет 4,5 баллов и более (по пятибалльной шкале). Наличие уборных комнат, доступных для сотрудников работодателя, на каждом этаже офиса. Площадь помещений для отдыха в расчете на одного сотрудника, работающего в офисе, составляет 0,5 м ² и более. Площадь кухни в расчете на одного сотрудника, работающего в офисе, составляет 0,7 м ² и более.	Высокая
Наличие наземной и (или) подземной бесплатной парковки, прилегающей непосредственно к зданию офиса. Наличие мест на парковке, выделенных для работников оцениваемого офиса. Средняя оценка сотрудниками, работающими в оцениваемом офисе, критерия	Сильная

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
«Удаленность парковки, достаточность парковочных мест» составляет 4,5 баллов и более (по пятибалльной шкале). Наличие уборных комнат, доступных для сотрудников работодателя, на каждом этаже офиса. Площадь кухни в расчете на одного сотрудника, работающего в офисе, составляет 0,7 м ² и более.	
Наличие наземной и (или) подземной бесплатной парковки, прилегающей непосредственно к зданию офиса. Наличие мест на парковке, выделенных для работников оцениваемого офиса. Наличие уборных комнат в здании офиса. Площадь кухни в расчете на одного сотрудника, работающего в офисе, составляет 0,5 м ² и более.	Нормальная
Наличие наземной и (или) подземной бесплатной парковки, прилегающей непосредственно к зданию офиса. Наличие уборных комнат в здании офиса. Площадь кухни в расчете на одного сотрудника, работающего в офисе, составляет 0,5 м ² и более.	Слабая
Несоответствие критериям присвоения высокой, сильной, нормальной и слабой оценок.	Критическая

В рамках данной методологии под бесплатной парковкой понимается бесплатная для всех пользователей парковка, и бесплатная для сотрудников прилегающего офиса парковка, и платная парковка, выплаты за которую осуществляет работодатель сотрудников оцениваемого офиса.

Таблица 6. Оценка подфактора «Площадь офиса»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
Площадь офиса составляет 6 м ² и более на одно рабочее место.	Высокая
Площадь офиса составляет 5 м ² и более, но менее 6 м ² на одно рабочее место.	Сильная
Площадь офиса составляет 4 м ² и более, но менее 5 м ² на одно рабочее место.	Нормальная
Площадь офиса составляет 2 м ² и более, но менее 4 м ² на одно рабочее место.	Слабая
Несоответствие критериям присвоения высокой, сильной, нормальной и слабой оценок.	Критическая

В рамках данной методологии расчет площади офиса на одно рабочее место осуществляется следующим образом: площадь офисного помещения без учета вспомогательной площади, разделенная на количество мест для сотрудников, предназначенных для работы в данном помещении. При этом общее количество рабочих мест определяется как сумма фактически занятых рабочих мест и незанятых (пустых) рабочих мест.

Таблица 7. Оценка подфактора «Оценки сотрудников»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
Средняя оценка сотрудниками составляет от 4,5 баллов включительно до 5 баллов включительно (по пятибалльной шкале).	Высокая
Средняя оценка сотрудниками составляет от 4 баллов включительно до 4,5 баллов (по пятибалльной шкале).	Сильная
Средняя оценка сотрудниками составляет от 3 баллов включительно до 4 баллов (по пятибалльной шкале).	Нормальная
Средняя оценка сотрудниками составляет от 2,5 баллов включительно до 3 баллов (по пятибалльной балльной шкале).	Слабая
Несоответствие критериям присвоения высокой, сильной, нормальной и слабой оценок.	Критическая

В рамках оценки подфактора «Оценки сотрудников» фактора «Условия и комфорт» анализируются оценки сотрудников по следующим критериям:

- длительность перемещения от входа в здание офиса до рабочего места (простота перемещения, длительность движения лифтов, их количество и т.д.);
- экстерьер здания;
- интерьер офиса;
- уровень шума на рабочем месте;
- освещенность помещений;
- удобство планировки офиса;
- наличие и доступность мест для отдыха в офисе;
- удобство мебели и техники, непосредственно задействованной при исполнении трудовых обязанностей;
- качество уборки и чистота офиса;
- оптимальность температуры и влажности;
- качество и скорость Интернета.

2. Местоположение. Объектом анализа при оценке данного фактора выступает транспортная доступность офисного помещения, а также близость рекреационных зон и зон питания.

Итоговая балльная оценка фактора «Местоположение» рассчитывается как средневзвешенное балльное значение подфакторов:

- транспортная доступность (удельный вес – 60%);
- близость рекреационных зон и зон питания (удельный вес – 40%).

Оценка указанных подфакторов осуществляется в соответствии с параметрами, представленными в таблицах 8-9.

Таблица 8. Оценка подфактора «Транспортная доступность»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
Наличие станции (-й) метро и остановки (-ок) общественного транспорта в пешей доступности. Прохождение через указанные остановочные пункты / станции метро не менее 10 маршрутов общественного транспорта (включая автобусы, троллейбусы, трамваи, поезда метро). Средняя оценка сотрудниками критерия «Транспортная доступность офиса, удобство перемещения от дома до офиса» составляет не менее 4,5 баллов.	Высокая
Наличие станции (-й) метро и остановки (-ок) общественного транспорта в пешей доступности. Прохождение через указанные остановочные пункты / станции метро не менее 5 маршрутов общественного транспорта (включая автобусы, троллейбусы, трамваи, поезда метро). Средняя оценка сотрудниками критерия «Транспортная доступность офиса, удобство перемещения от дома до офиса» составляет не менее 4 баллов.	Сильная
Наличие станции (-й) метро и остановки (-ок) общественного транспорта в пешей доступности. Прохождение через указанные остановочные пункты / станции метро не менее 2 маршрутов общественного транспорта (включая автобусы, троллейбусы, трамваи, поезда метро). Средняя оценка сотрудниками критерия «Транспортная доступность офиса, удобство перемещения от дома до офиса» составляет не менее 3 баллов.	Нормальная
Наличие станции (-й) метро и остановки (-ок) общественного транспорта в пешей доступности. Средняя оценка сотрудниками критерия «Транспортная доступность офиса, удобство перемещения от дома до офиса» составляет не менее 2,5 баллов.	Слабая
Несоответствие критериям присвоения высокой, сильной, нормальной и слабой оценок.	Критическая

Под пешей доступностью понимается расстояние, не превышающее 1 км.

Отметим, что наличие / отсутствие в пешей доступности станции (-й) метро оценивается только в том случае, если в населенном пункте имеется метро.

Таблица 9. Оценка подфактора «Близость рекреационных зон и зон питания»

Критерий присвоения оценки	Качественная оценка
<p>Наличие в пешей доступности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – минимум двух мест ежедневного питания (столовая, кафе); – супер- и (или) гипермаркета; – минимум двух аптек; – рекреационной (-ых) зоны (зон). <p>Средние оценки сотрудниками критериев «Наличие поблизости офиса рекреационных зон» и «Условия для питания» составляют не менее 4,5 баллов по каждому критерию.</p>	Высокая
<p>Наличие в пешей доступности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – мест (-а) ежедневного питания (столовая, кафе); – супер- и (или) гипермаркета; – аптек (-и); – рекреационной (-ых) зоны (зон). <p>Средние оценки сотрудниками критериев «Наличие поблизости офиса рекреационных зон» и «Условия для питания» составляют не менее 4,5 баллов по каждому критерию.</p>	Сильная
<p>Наличие в пешей доступности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – мест (-а) ежедневного питания (столовая, кафе); – супер- и (или) гипермаркета; – аптек (-и). <p>Средние оценки сотрудниками критериев «Наличие поблизости офиса рекреационных зон» и «Условия для питания» составляют не менее 4 баллов по каждому критерию.</p>	Нормальная
<p>Наличие в пешей доступности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – мест (-а) ежедневного питания (столовая, кафе); – аптек (-и). <p>Средние оценки сотрудниками критериев «Наличие поблизости офиса рекреационных зон» и «Условия для питания» составляют не менее 3 баллов по каждому критерию.</p>	Слабая
<p>Несоответствие критериям присвоения высокой, сильной, нормальной и слабой оценок.</p>	Критическая

Корректирующие факторы

Для уточнения базового рейтинга BIK Ratings применяет корректирующие факторы, которые могут изменить базовый рейтинг и включают:

- зеленый офис;
- дополнительный модификатор.

1. Зеленый офис. По мнению BIK Ratings, соответствие оцениваемого офиса зеленым (экологическим) стандартам обеспечивает использование энергоэффективных решений, снижает риски работы в помещении, влияет на условия труда и восприятие офиса сотрудниками.

Корректирующий фактор «Зеленый офис» принимает значение «1» и увеличивает базовый рейтинг на 1 уровень вверх в следующих случаях:

1) соблюдение всех следующих условий:

– осуществление эффективных масштабных мероприятий, направленных на энергосбережение, реализованных и (или) реализуемых в офисе: например, установка датчиков включения света во вспомогательных помещениях, использование энергосберегающих лампочек и (или) эффективных источников отопления, частичная рекуперация тепловой и (или) электроэнергии, назначение ответственных лиц за контроль энергопотребления и др.;

– осуществление раздельного сбора отходов, что подтверждено большинством опрошенных сотрудников, работающих в офисе;

2) наличие зеленой (экологической) сертификации здания по стандартам LEED, BREEAM, WELL, Клевер и иным, принимаемым BIK Ratings.

В остальных случаях корректирующий фактор «Зеленый офис» принимает значение «0» и не влияет на базовый рейтинг.

2. Дополнительный модификатор. Применение дополнительного модификатора является заключительным шагом в процессе определения рейтинга офисного помещения.

Применение данного модификатора вызвано необходимостью в **более точном определении значения итогового рейтинга** после анализа всех вышеперечисленных факторов. **Дополнительный модификатор используется при соблюдении хотя бы одного из приведенных условий:**

- если, по мнению аналитиков BIK Ratings, при изучении факторов базового уровня рейтинга выявлено, что его оценка преимущественно стремится к верхнему/нижнему порогу применяемого диапазона оценок, может быть выставлена положительная/отрицательная оценка итогового модификатора;

- если аналитики BIK Ratings выявили дополнительные значимые факторы, которые не рассматривались или рассматривались недостаточно подробно при определении оценки рейтинга офисного помещения, например, обстоятельства, которые определяют достаточно редко встречающиеся характеристики. Подобные редко встречающиеся характеристики уникальны и отражают непредсказуемость или неопределенность факторов, которые могут влиять на итоговую оценку офиса.

В результате использования дополнительного модификатора уровень базового рейтинга может быть повышен или понижен на 1 уровень, при этом положительная оценка ведет к повышению уровня базового рейтинга на 1 уровень, отрицательная – к его понижению на 1 уровень, а нейтральная оценка не оказывает влияния на уровень базового рейтинга.

Примеры факторов, которые могут быть использованы для повышения/понижения уровня базового рейтинга офисного помещения путем применения итогового модификатора:

- работодатель находится в переходном периоде: на него воздействуют краткосрочные внешние и внутренние факторы, которые, по оценкам аналитиков BIK Ratings, способны улучшить/ухудшить оценку офиса и полностью или в высокой мере не учтены в других разделах данной методологии;

- если агентство имеет информацию, что в среднесрочном периоде ожидаются какие-либо изменения, влияющие на оценки офиса, которые не были учтены на предыдущих этапах оценки;

- офис имеет непродолжительную историю деятельности: работодатель недавно образован / переехал в новый офис и не имеет достаточного объема данных для анализа и пр.

Примечания

Важно отметить, что представленный список не является конечным и может содержать дополнительные уникальные для офиса факторы, которые могут повлиять на значение дополнительного модификатора и, как следствие, на итоговый рейтинг офисного помещения.

Методология и присутствующие в ней допущения могут быть дополнены в результате изменения рыночных условий, факторов, характеризующих офис, или получения новых эмпирических доказательств, которые повлияют на рейтинговое суждение аналитиков BIK Ratings.