

## 21.3. СИСТЕМА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

*Островский Леонид Иосифович, аспирант*

*Место работы: Управление делами Президента РФ*

*Место учебы: Финансовый Университет при Правительстве РФ*

*Lenya818@mail.ru*

*Аннотация: В статье разрабатывается система показателей оценки для повышения эффективности управления государственной собственностью. В результате определяются четыре оценочных показателя, которые влияют на успешность реализации оценки стоимости объектов государственной собственности*

*Ключевые слова: государственная собственность, финансовый контроль, система показателей, оценка государственной собственности*

## SYSTEM OF INDICATORS ESTIMATION COST OF OBJECTS STATE PROPERTY

*Ostrovskiy Leonid I., postgraduate*

*Work place: Presidential Property Management Department of the Russian Federation*

*Study place: Financial University under the Government of the Russian Federation*

*Lenya818@mail.ru*

*Annotation: There is developed in article the system of indicators of an assessment for increase of effective management of state ownership. As a result are defined four estimated indicators which influence to realization success of cost objects estimation of state ownership.*

*Keywords: state ownership, financial control, system of indicators, assessment of state ownership*

Состояние и перспективы рыночных преобразований в российской экономике все больше определяются степенью реализации новых программ институционального развития в целях реального становления эффективных рыночных институтов. К числу важнейших из них относится разработка системы и механизмов управления имущественными комплексами государственной собственности, масштабы которой остаются значительными и их роль в решении социально-экономических проблем страны не снижается.

Проводимое в период формирования рыночных отношений сведение задач эффективного хозяйствования только к трансформации форм собственности при недооценке регулирующих функций государства стали основой кризиса в управлении государственной собственностью, породили ряд проблем в системе государственного управления имущественными комплексами государственной собственности субъектов РФ.

На сегодняшний день, оценка имущественных комплексов, является самым распространенным видом оценочной деятельности, это обусловлено в первую очередь широтой спектра объектов оценки, классифицируемых как имущество.

Оценка имущества во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. У каждого, кто намеривается реализовать свои права собственника, возникает ряд вопросов, важнейший из которых – вопрос о стоимости имущества.

Для ответа на этот вопрос необходимо разработать систему показателей оценки стоимости объектов государственной собственности.

Чтобы решить задачу построения системы показателей оценки стоимости объектов государственной собственности необходимо:

1) Построить рейтинговую оценку рискованности использования объектов государственной собственности, для того, чтобы в последствии осуществить ранжирование объектов государственной собственности в общем портфеле объектов;

2) Разработать аналитическую систему поправочных коэффициентов для того, чтобы учесть неопределенность развития российского рынка недвижимости;

3) Преобразовать схемы оценки ожидаемой экономической эффективности использования объектов государственной собственности.

Практика управления объектами государственной собственности, показывает следующие критерии:

1. Территориальный аспект

2. Степень уникальности конкретного проекта

3. Экспертная оценка

4. Уровень зависимости объекта от заемных средств

Рассмотрим на более содержательном уровне и математически формализуем каждый из выделенных нами критерии.

### Группа показателей №1 – территориальный аспект

Анализируя тенденции рынка развития объектов государственной собственности за последние годы, проведем оценку уровня рискованности объектов государственной собственности в зависимости от административных округов.

Предлагаем новый инструмент для оценки рискованности объектов государственной собственности, который зависит от размещения в границах административных округов г. Москва и представляет собой карту территорий Москвы, отражающую факторы неопределенности для того, чтобы обеспечить эффективное использование объектов государственной собственности.

Карта составлена по данным, предоставленным аналитическими центрами компаний Blackwood, «Песевет-Инвест», «РБК-недвижимость», «ИНКОМ-Недвижимость, Мосгорстата, «РИА-Аналитика».

Таблица 1

## Сводные показатели развития рынка объектов государственной собственности г. Москвы

№ п/п	Наименование администрации Москвы	K <sub>1</sub> - общая пло- щадь объек- тов, %	K <sub>2</sub> - измене- ние общей площа- ди, %	K <sub>3</sub> - число объектов на 1 км <sup>2</sup> террито- рии	K <sub>4</sub> -доля округа в продаже объек- тов, %	K <sub>5</sub> - среднегодовой темп роста стоимости 1 м <sup>2</sup> объектов с 2007 по 2012 г.	K <sub>6</sub> - объем пред- ложе- ния объек- тов, %	K <sub>7</sub> - индекс ценового ожида- ния, % в месяц	K <sub>8</sub> - индекс до- ходно- сти, % годо- вых	K <sub>9</sub> - индекс стоимо- сти объекта, \$ за м <sup>2</sup>	K <sub>10</sub> - потенциаль- ные объемы строительства объектов для достижения плотности за- стройки 15 тыс. м <sup>2</sup> /га, тыс. м <sup>2</sup>	рейтинговая оценка
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Центральный (ЦАО)	23,39	12,38	69,9	11,2	2,5	17,8	1,1	9,4	7511	3 001,8	0,562528967
2	Юго-Западный (ЮЗАО)	22,29	29,01	39,4	12,5	1,2	9,5	0,8	11,8	5962	41 048,7	0,562772803
3	Зеленоградский (ЗелАО)	20,4	12,68	24,4	2,7	1,4	4,1	0,9	11,4	4173	7 043,6	0,604661475
4	Западный (ЗАО)	20,32	29,01	38,6	10,8	1,1	20,1	0,8	7,4	5696	48 828,8	0,608769255
5	Северный (САО)	20,22	22,51	41,3	10,3	1,7	10,5	0,3	2,9	5066	15 240,7	0,697758209
6	Северо-Западный (СЗАО)	18,66	22,84	36,2	8,1	1,6	9	1,4	7,3	5252	23 140,0	0,592243966
7	Восточный (ВАО)	17,43	13,36	36,1	12,2	1,2	11,5	1,3	7	4755	27 967,5	0,574170915
8	Северо-Восточный (СВАО)	17,38	12,64	36,5	10,4	1,3	9,8	0,5	8,5	4822	21 042,7	0,602251057
9	Юго-Восточный (ЮВАО)	16,75	19,18	30,5	12	1,8	5,2	1,2	9,1	4457	24 789,8	0,482419833
10	Южный (ЮАО)	15,98	8,51	24,9	12,4	2,1	11,3	1,3	7,1	4641	40 676,8	0,386429324
11	тип экстремума функции	min	min	min	max	max	min	max	max	max	max	min
12	условный эталонный вариант	15,98	8,51	24,4	12,5	2,5	4,1	1,4	11,8	7511	48 828,8	0,386429324
13	вес показателя	0,14	0,09	0,12	0,1	0,17	0,07	0,07	0,13	0,11	0,1	-

Далее проранжируем округа по уровню территориальной неопределённости в зависимости от сочетания максимальных значений всех критерииов.

В зависимости от рассчитанной в таблице 1 рейтинговой оценки мы будем различать четыре уровня территориальной неопределенности:

- Низкую – [0,38-0,5),
- Среднюю – [0,5-0,58),
- Значительную – [0,58-0,61)
- Высокую – [0,61-0,7]

Проведя анализ, можно сделать вывод, что наилучшие результаты по всем сравниваемым параметрам у ЮАО, следовательно, ему будет соответствовать наименьшая степень территориальной неопределенности ( $a=0,386$ ). Самая большая степень территориальной неопределенности принадлежит САО, поскольку среднее квадратическое отклонение от условного эталонного варианта у него наибольшее среди всех сравниваемых округов и составляет 0,698. Также достаточно большим этот показатель оказался в окраинных серверных и северо-западных районах.

Важность применения данного инструмента определяется большой заинтересованностью участниками инвестиционной деятельности г. Москвы, которые заинтересованы в данных о территориальной дифференциации неопределенности.

В представленной на рис. 1 иллюстрации указаны балльные показатели территориальной рискованности объектов.



Рис. 1 Карта административных округов г. Москвы по степени неопределённости

## Группа показателей №2 – степень уникальности конкретного объекта

Учитывая тот факт, что в собственности у государства находится большое количество «типовых объектов», каждый объект государственной собственности уникален. Для этого в качестве одного из критериев для ранжирования объектов по уровню их рискованности будем использовать  $k_{\text{доп}}$  – агрегированной экспертной поправки на факторы неопределенности по сферам их проявления в процессе оценки стоимости объектов государственной стоимости. Это необходимо для учёта особенностей конкретного объекта при проведении его оценки, практическое приближение ситуации оценки объекта к реальным рыночным условиям и др.

Для учета специфических факторов неопределенности предлагаем использовать разработанный подход к расчёту балльной оценки кдоп.:

1. Необходимо определить одиннадцать групп факторов неопределенности, среди которых: общекономические, финансовые, погодно-климатические, соци-

ально-демографические, административные, политические, подрядные, технологические, учитывающие градостроительные и архитектурно-строительные нормы, юридические, нормативно-законодательные и производственные параметры.

2. Необходимо упорядочить факторы в виде системной иерархии. Для этого разделим на отдельные составляющие. В группе общеэкономической неопределенности было установлено восемь главных факторов неопределенности, которые встречаются в процессе оценки объектов. В группе финансовой неопределенности – девять и т.д. Таким образом, учитываются 41 в основном встречающихся факторов неопределенности, которые существенно влияют на эффективность управления объектами государственной собственности.

Для расчёта  $k_{\text{доп.}}$  необходимо сформировать экспертную группу, которая по четырёхбалльной шкале проставит соответствующие поправки на риск-факторы. В качестве наиболее вероятных и значимых факторов неопределенности необходимо использовать максимальные 4 балла, а для наименее возможных и важных – 1 балл. В указанном интервале баллов экспертная группа оценивает первичное значение  $k_{\text{доп.}}$ , которое является средним арифметическим всех баллов.

В зависимости от рассчитанной в таблице 2  $k_{\text{доп.}}$  для определения искомого  $k_{\text{доп.}}$  необходимо различать четыре уровня интегральной неопределенности:

1. низкую [0-10] – итоговый 1 балл,
2. среднюю [11-20] – итоговые 2 балла,
3. значительную [21-30] – итоговые 3 балла,
4. высокую [31-41] – итоговые 4 балла.

Вышеуказанный подход к расчёту  $k_{\text{доп.}}$  позволит достаточно точно отразить специфику факторов риска и неопределенности, которые относятся к конкретному объекту государственной собственности. Расчёт показателя  $k_{\text{доп.}}$  необходимо упорядочить и свести в табличную форму, указанную в таблице 2 (см. приложение).

#### Группа показателей №3 – экспертная оценка

Для построения рейтинговой оценки стоимости объекта государственной собственности требуется величина  $U_{\text{ур.неопр.}}$ , которая описывает неопределенность, учитывая уникальность объекта государственной собственности. В таблице 3 показана величина балльной оценки фактора неопределенности, учитывая степень уникальности объекта.

Таблица 3

Диапазон балльной оценки  $U_{\text{ур.неопр.}}$ .

$U_{\text{ур.неопр.}}$	Уровень неопределенности	Уникальность объекта недвижимости
1	1 уровень – достаточно ясное будущее – высокая определенность ( <i>Clear Enough Future</i> )	Объект не уникален или может иметь незначительные отличия от объекта аналога
2	2 уровень – альтернативные варианты будущего – дискретные сценарии ( <i>Alternate Futures</i> )	Имеет схожий по определенным характеристикам аналог
3	3 уровень – широкий диапазон вариантов будущего ( <i>A Range of Futures</i> )	Имеет схожий по определенным характеристикам аналог с довольно большими допущениями
4	4 уровень – полная неопределенность ( <i>True Ambiguity</i> )	Уникальные архитектурные объекты в соответствии со ст. 48.1. ФЗ N232

#### Группа показателей №4 – Уровень зависимости объекта от заемных средств

Исследуем факторы, влияющие на цену привлечённого капитала, среди которых выступает ставка рефинансирования ЦБ РФ, темпы инфляции, а также индексы RTC и ММВБ.

Проведя анализ, который направлен на изучение корреляции стоимости ОФЗ и индекса ММВБ (на примере группы компаний «ПИК»). Полученные данные проиллюстрированы графиком на рис. 4. Построены графики изменения во времени цены ОФЗ группы компаний «ПИК» и индекса ММВБ, что позволяет оценить, что, в общем, стоимость ОФЗ коррелируют с общей ситуацией на фондовом рынке.



Рис. 4 Корреляция цены ОФЗ и индекса ММВБ

Предлагаем использовать в качестве четвёртого элемента для того, чтобы построить рейтинговую оценку рискованности оценки стоимости объектов государственной собственности критерий уровня зависимости стоимости от заемных средств –  $Z_{\text{кап.}}$ . Ранжирование рискованности оценки стоимости по процентному соотношению собственного и привлечённого капитала предлагаем учитывать в следующем виде (в % указана доля заемного финансирования):

1. низкая  $Z_{\text{кап.}}$  [0%-25%] – 1 балл,
2. средняя  $Z_{\text{кап.}}$  [26%-50%] – 2 балла,
3. значительная  $Z_{\text{кап.}}$  [51%-75%] – 3 балла,
4. высокая  $Z_{\text{кап.}}$  [76%-100%] – 4 балла.

В результате мы определили четыре оценочных показателя, которые влияют на успешность реализации оценки стоимости объектов государственной собственности. Таким образом, предлагаем критерии и их балльные эквиваленты для того, чтобы произвести расчёт рейтинговой оценки стоимости объектов, которые указаны на рисунке 5.

Группа показателей 1 – территориальный аспект, $I_{\text{ур.неопр.}}$ оценка территориальной неопределенности – уровень стоимости объекта в зависимости от его размещения в границах АО г. Москвы	Группа показателей 2 – степень уникальности, $U_{\text{ур.неопр.}}$ оценка неопределенности по фактору уникальности объекта
1 балл – низкая уникальность 2 балла – средняя 3 балла – выше среднего 4 балла – высокая	1 балл – низкая уникальность 2 балла – средняя 3 балла – выше среднего 4 балла – высокая
Группа показателей 3 – подверженность объекта фактору неопределенности, $K_{\text{доп.}}$ экспертная оценка 41 фактора неопределенности по 11 сферам их проявления в ходе оценки объекта	Группа показателей 4 – зависимость от заемных средств, $Z_{\text{кап.}}$ финансовая неопределенность, степень зависимости от привлеченного капитала
1 балл – низкая [0-14] 2 балла – средняя [15-23] 3 балла – значительная [24-33] 4 балла – высокая [34-44]	низкая $Z_{\text{кап.}}$ [0%-25%] – 1 балл, средняя $Z_{\text{кап.}}$ [26%-50%] – 2 балла, значительная $Z_{\text{кап.}}$ [51%-75%] – 3 балла и высокая $Z_{\text{кап.}}$ [76%-100%] – 4 балла (в % указана доля заемного финансирования)

Рис. 5. Критериальные показатели и их балльные эквиваленты

Далее предположим, что:

$PR = \{pr_1, pr_2, \dots, pr_i\}$  есть множество объектов, которые будут проранжированы и подлежат многокритериальному анализу;

$KP = \{kp_1, kp_2, kp_3, kp_4\}$  есть множество, которое состоит из четырёх количественных и качественных критериев (соответствуют четырём видам неопределенности), по которым оценивается стоимость.

Подводя итог вышеизложенного, значение рейтинговой оценки стоимости ( $R_r$ ) вычисляется как вектор, минимизирующий функционал, и предлагается определять по следующей формуле:

$$R_r = \frac{\sum_{kp1}^{kp4} kp_i}{4}$$

где  $R_r$  – рейтинговая оценка рискованности ИСП,  
 $K_{pi}$  – множество, состоящее из четырёх количественных и качественных критериев.

Процесс расчёта  $R_r$  упорядочим в табличную форму, как показано в таблице 6.

Таблица 6

Таблица для расчёта рейтинговой оценки неопределённости определения стоимости объекта государственной собственности,  $R_r$

Показатели	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Группа показателей 1 - территориальный аспект, $t_{окр.}$ (балл)					
Группа показателей 2 - степень уникальности, $u_{ур.неопр.}$ (балл)					
Группа показателей 3 - подверженность фактору неопределённости, $K_{доп.}$ (балл)					
Группа показателей 4 - зависимость от заемных средств, $z_{кан.}$ (балл)					
Средняя арифметическая оценка, балл					
Рейтинг объекта по стоимости, $R_r$ (ранг)					

#### Список литературы:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции от 21.07.2014 г.)
2. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» от 22.10.2010 г.
3. Постановление Правительства РФ от 29 мая 2003 г. N 311 "О порядке учета, оценки и распоряжения имуществом, обращенным в собственность государства"
4. Варламов А.А., Гальченко С.А. Земельный кадастров: т.3. Государственная регистрация и учет земель.-М.:Колос, 2011. – 528 с.
5. Носов. С.И. Оценка земельных ресурсов: теория, методика, практика. М.: ООО «Связьоценка», 2012. – 280 с.
6. Носов С.И. Экономические методы управления в землепользовании. Рентные платежи в сельском хозяйстве: критерии, методы, эффективность. – М.: ООО «Связьоценка», 2012.-178 с.
7. Оверчук А.Л., Нестерова О.А., Черненков А.Г. и др. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации – 2-е издание. – М.: ООО Издательский дом «Русская оценка», 2011.-298 с.
8. Основы оценки недвижимости. Методическое пособие. М.2012., 54 с
9. Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие / Под ред. Антонова В.П., Лойко П.Ф. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2011. – 364 с
10. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд, 2012, 462с.
11. Янюк В.М. Обоснование параметров рыночной оценки участков сельскохозяйственных угодий, выделяемых из земельной собственности. // Земельный вестник, 2012, №1-2. – С. 15-18.
12. Ехлакова Е.А. Принципы государственного регулирования института собственности. Бизнес в законе. 2011. №3. С. 168-170. (Principles state regulation of institute of property)
13. Цыренова И.Ц. Проблемы реализации финансового контроля в сфере управления государственной собственностью. Бизнес в законе. 2011. №4. С. 285-288. (Problems of

realization of financial control in the sphere management of state ownership)

#### РЕЦЕНЗИЯ

на статью Островского Л.И. «Система показателей оценки стоимости объектов государственной собственности»

Рецензируемая статья посвящена весьма актуальной проблеме – развитие финансового контроля за сохранностью объектов государственной собственности.

Автором предложена модель решения задачи построения системы показателей оценки стоимости объектов государственной собственности, которая состоит в построении рейтинговой оценки рискованности использования объектов государственной собственности, на основе которой необходимо осуществлять ранжирование объектов государственной собственности в общем портфеле объектов; в разработке аналитической системы поправочных коэффициентов для учёта неопределённости развития рынка недвижимости при финансово-экономическом моделировании стоимости объектов государственной собственности; в модификации схемы оценки ожидаемой экономической эффективности использования объектов государственной собственности в условиях неопределённости.

В качестве критериев оценки стоимости объектов государственной собственности предложены следующие: территориальный аспект, степень уникальности конкретного проекта, экспертную оценку присущих объекту специфических факторов неопределённости, степень зависимости объекта от заемных средств.

Автором разработана методика вычисления  $K_{доп.}$  – агрегированной экспертной поправки на факторы неопределённости по сферам их проявления в процессе оценки стоимости объектов государственной стоимости. Для учета специфических факторов неопределенности экзогенной и эндогенной среды, влияющих на развитие конкретного объекта, предлагается использовать разработанный подход к расчёту балльной оценки  $K_{доп.}$ , что, несмотря на трудоёмкость вычислений, дает широкое представление об уровне рискованности реализации объекта, позволяя интегрировать его индивидуальные особенности.

Все разделы статьи логически взаимосвязаны. Полагаю, что рецензируемая статья заслуживает публикации в научном издании.

Научный руководитель  
(д.э.н., профессор)

Федотова М.А.

Приложение  
Таблица 2Сводная таблица для расчета  $K_{\text{доп.}}$ 

Факторы неопределенности (риска) по сфере проявления / экспертное заключение	Поправка на риски, балл				Поправка на риски, балл			
	эксперт 1				эксперт 2			
	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>Группа 1. Общезаводская неопределенность</b>								
общезаводские тенденции (безработица, ВВП и др.)								
внешнеэкономическая деятельность								
темперы инфляции								
инвестиции								
доходы и сбережения населения								
система налогообложения								
темперы валютного курса								
уровень мировых цен на нефть								
Число факторов в группе	8							
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски								
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок								
Корректировка на риски по группе 1, балл								
<b>Группа 2. Финансовая неопределенность</b>								
<b>2.1 факторы спроса на объект недвижимости</b>								
уровень занятости								
платежеспособность предприятия, частных лиц, банков								
доступность кредитных ресурсов								
ставка процента по ипотеке								
<b>2.2 факторы предложения</b>								
оценка конкурентной среды								
оценка фактических расходов на СМР по проекту в сравнении с плановыми/сметными показателями								
оценка потенциальных колебаний цен по всем элементам доходов и затрат строительства по годам расчетного периода								
определение объема инвестиций для реализации проекта								
условия финансирования проекта								
<b>2.3 риски реализации</b>								
выбор ценовой политики								
активность продвижения объекта на рынок (маркетинг)								
Число факторов в группе	9							
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски								
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок								
Корректировка на риски по группе 2, балл								
<b>Группа 3. Социально-демографическая ситуация</b>								
<b>3.1 состояние потребительского рынка</b>								
базовые потребности в приобретении объектов недвижимости								
тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, плотность заселения др.								
<b>3.2 состояние рынка трудовых ресурсов</b>								
потребность в квалифицированных трудовых ресурсах								
текущесть кадров								

Таблица 2 (продолжение)

Число факторов в группе	4
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски	
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок	
Корректировка на риски по группе 3, балл	
<b>Группа 4. Административный фактор</b>	
наличие обязательств по формированию городской инфраструктуры	
условия подключения к инженерным сетям	
Число факторов в группе	2
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски	
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок	
Корректировка на риски по группе 4, балл	
<b>Группа 5. Политическая ситуация</b>	
стабильность налоговой, бюджетной, кредитной, валютной систем	
внутриполитическая стабильность и безопасность	
внешнеполитическая деятельность	
Число факторов в группе	3
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски	
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок	
Корректировка на риски по группе 5, балл	
<b>Группа 6. Градостроительные и технологические факторы</b>	
непредсказуемые издержки из-за технических ошибок	
выбор места строительства, его соответствие окружающей застройке	
ошибки в конструктивных решениях, неверный выбор материалов	
уровень проработки проектов развития недвижимости	
Число факторов в группе	4
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски	
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок	
Корректировка на риски по группе 6, балл	
<b>Группа 7. Погодно-климатические условия</b>	
характер строительной площадки и степень её подверженности климатическим и тектоническим условиям	
увеличение затрат на очистные сооружения и экологическую экспертизу проекта	
Число факторов в группе	2
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски	
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок	
Корректировка на риски по группе 7, балл	
<b>Группа 8. Архитектурно-строительный фактор</b>	
выбор методов строительства	
выполнение/не выполнение графика работ	
определение объёмно-планировочных и конструктивных решений, сроков и очерёдности строительства, потребности в строительной продукции и материалах	
организация строительного производства	

Таблица 2 (продолжение)

Число факторов в группе	4						
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски							
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок							
Корректировка на риски по группе 8, балл							
<b>Группа 9. Нормативно-законодательный фактор</b>							
соответствие ИСП законодательству в сфере недвижимости							
возможность появления претензий третьих лиц, не выявленных обременений объекта							
адекватность юридического анализа строительства							
Число факторов в группе	3						
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски							
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок							
Корректировка на риски по группе 9, балл							
<b>Группа 10. Производственный фактор</b>							
перерасход средств из-за срывов планов работ, ошибочных смет, переплат по материалам, неквалифицированного персонала							
Число факторов в группе	1						
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски							
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок							
Корректировка на риски по группе 10, балл							
<b>Группа 11. Подрядные риски</b>							
вероятность превышение сроков реализации проекта							
уровень качества работ							
опасность несовпадения фактических и проектных затрат и затяжек с вводом дома из-за монопольного положения подрядчика, несовершенств ПИР, опозданий поставок комплектующих							
уровень квалификации и опыта подрядчика при проведении данного вида строительных работ и т.д.							
Число факторов в группе	4						
в т. ч. с распределением по интервалу поправок на риски							
Произведение числа факторов и величин соответствующих поправок							
Корректировка на риски по группе 11, балл							
Итого: общая корректировка на <b>риски</b> $k_{\text{доп.}}$ / (сумма корректировок по 11 группам), балл							