ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

АНАЛИЗ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ при производстве СУДЕБНЫХ ОЦЕНОЧНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Алла Плесовских
Региональный представитель Ассоциации СРОО «Экспертный Совет»
По Тюменской области, ХМАО-Югре, ЯНАО
srosovet72@mail.ru
член Союза «Финансово-экономических судебных экспертов»,
+7(922)000-9979

Законодательно понятие **оценочной экспертизы** не закреплено.

- Приказ Минюста России от 20.04.2023 N 72 (Перечень родов (видов) судебных экспертиз:

- - **товароведческая** (исследование промышленных (непродовольственных) товаров, в том числе с целью определения их стоимости; исследование продовольственных товаров, в том числе с целью определения их стоимости);
- - **автотехническая** (исследование транспортных средств в целях определения их стоимости и стоимости восстановительного ремонта);
- - **строительно-техническая** (исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их рыночной и иной стоимости);
- - **землеустроительная** (исследование объектов землеустройства с целью определения их рыночной и иной стоимости);
- - **экологическая** (исследование экологического состояния объектов окружающей среды в целях определения стоимости восстановления)

КЕЙС (1) истребование убытков, причиненных поставкой товаров по завышенной цене в рамках 44-ФЗ

Суть дела:

Признание недействительным контракта на поставку каменного угля от 26.06.2022 в части цены имущества, превышающей рыночную стоимость и применение последствий недействительности сделки в виде взыскания с ООО «Х» в пользу МУП «Х» неосновательного обогащения в размере 276 млн. рублей (по итогам проверки Счетной палатой правильности расходования бюджетных денежных средств)

Вопросы, поставленные эксперту

1) **Какова рыночная стоимость** 1,00 тонны и 66 000,00 тонн **угля каменног**о с характеристиками: марка СС слабоспекающийся ССр, класс 0-200(300) мм, влага – не более 12 %, зольность – не более 23%, выход летучих веществ – не менее 23 и не более 30 %, теплота сгорания – не менее 5500 ккал/кг, **с учетом доставки** 66 000,00 тонн до станции Славгород ЗСЖД 837106 **и оплаты товара после подписания документа о приемке**, на период формирования НМЦК - апрель 2022 года и дату утверждения НМЦК - 04.05.2022 года, по правилам ст. 22 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок…», **с применением МР, утв. Приказом МЭР РФ от 02.10.2013 №567, методом сопоставимых рыночных цен (анализа рынка)** с использованием для расчета рыночной цены, цен поставщиков, которые имели **в течение последних трех лет, предшествующих определению НМЦК,** опыт выполнения аналогичных контрактов, заключенных с заказчиком и (или) другими заказчиками без применения к поставщику (подрядчику, исполнителю) неустоек (штрафов, пеней) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств. (предлагалось стороной)

Вопросы, поставленные эксперту

2) **Какова рыночная стоимость** товара (угля) закупленного по контракту на поставку каменного угля от 26.06.2022 с учетом его условий, **в ценах действовавших на дату заключения договора** – 26.06.2022 года и **на период формирования начальной (максимальной) цены контракта** - апрель 2022 года и **дату утверждения начальной (максимальной) цены контракта** - 04.05.2022 года.

(поставлен судом)

Действия экспертов и Счетной палаты

Счетная палата:

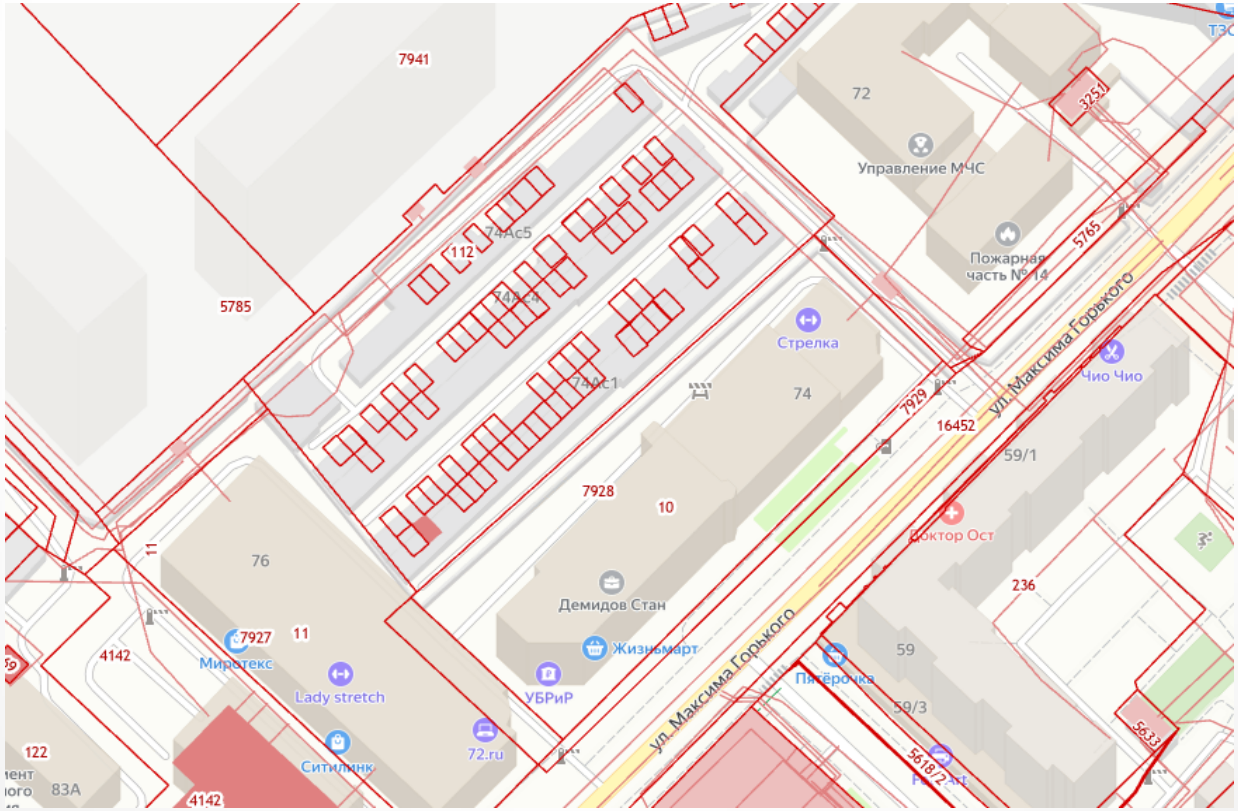
- Анализ рынка заключенных контрактов на поставку угля марки СС за предыдущий период (3 года)
- Запросы разрезов о стоимости угля марки СС
- Расчет на основании полученной информации – минус 70% к цене заключенного контракта

Эксперты:

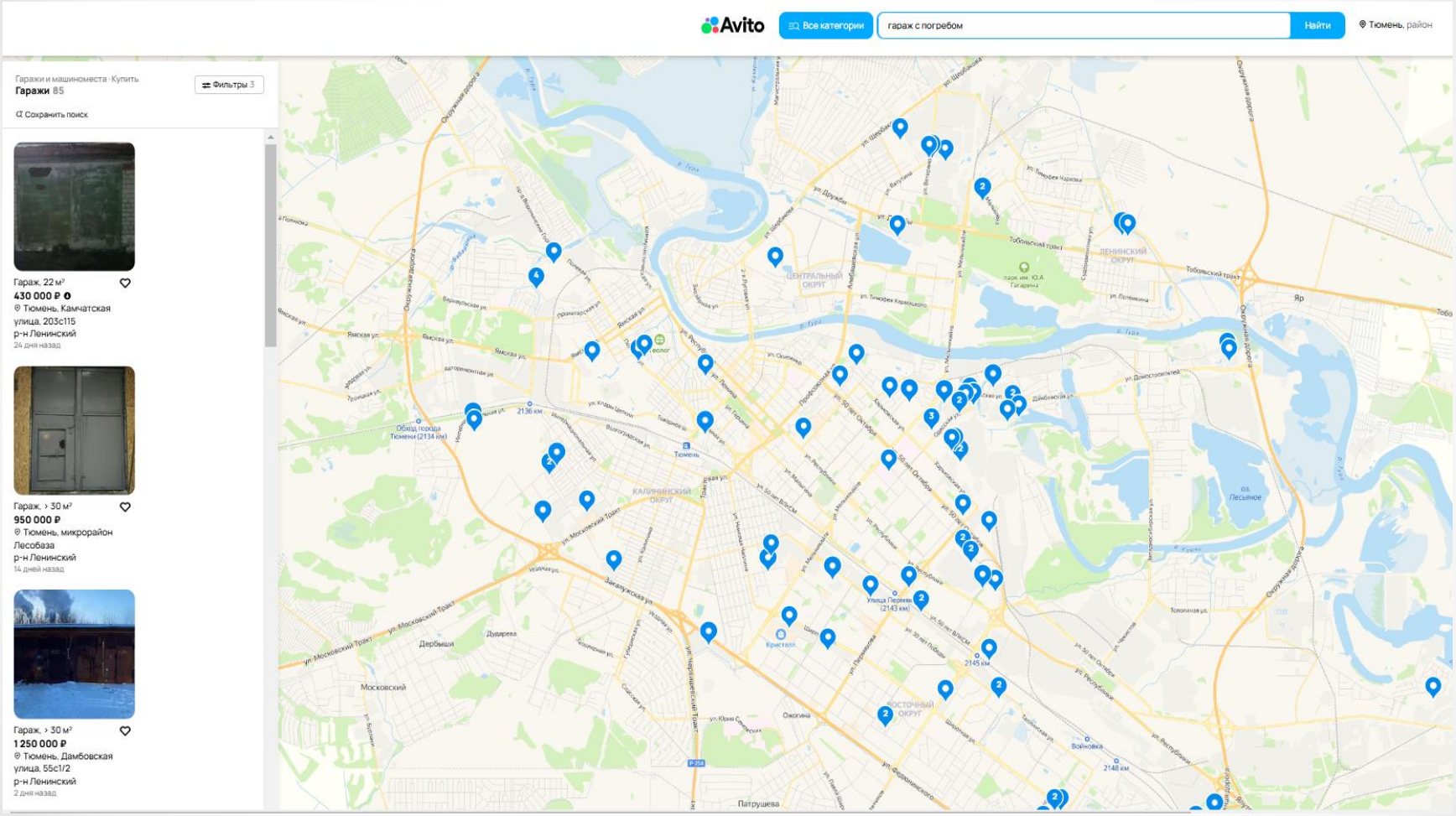
- Анализ рынка заключенных контрактов на поставку угля марки ССр за предыдущий период (3 года) – единственный поставщик
- Запросы разрезов о возможности поставки угля марки ССр за предыдущий период (отсутствие возможности в связи с поставками на экспорт)
- Расчет на основании полученной информации с учетом применения правил расчетов НМЦК (МР о расчете НМЦК)

КЕЙС (2)
Гаражи под КРТ

Иск о принудительном изъятии земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества

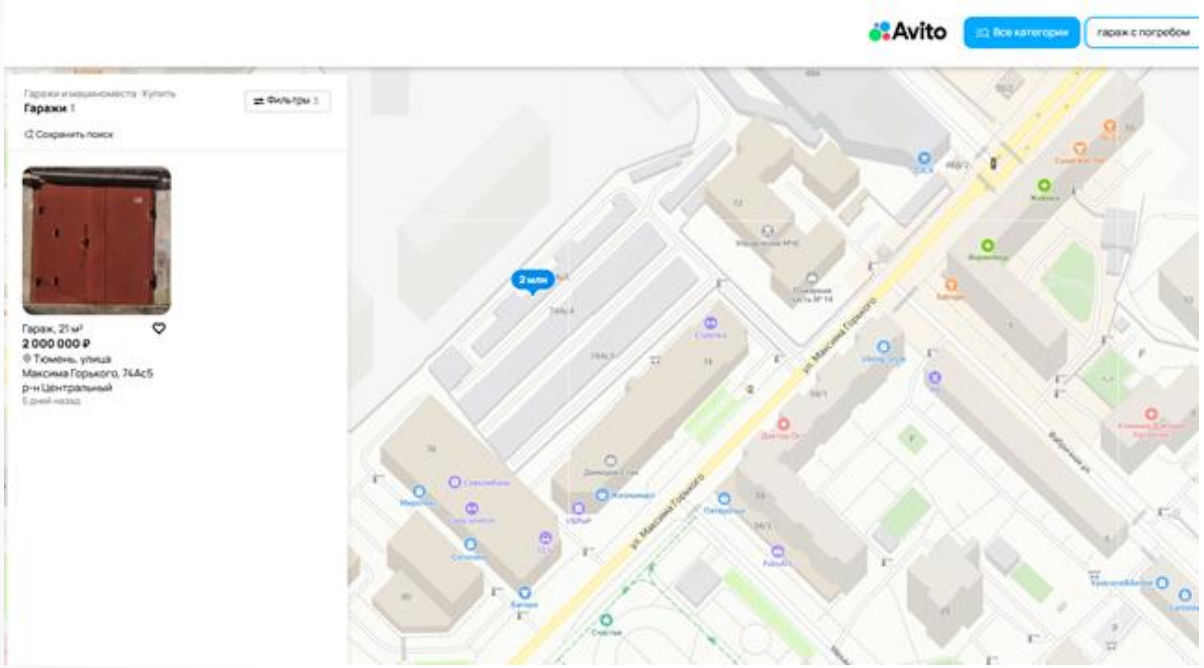


! Кратная разница в предложениях



Кратная разница предложений на рынке и данных из материалов дела

Предложения на рынке в конкретной локации – 1,5 – 2,5 млн. рублей



Данные из договоров купли-продажи, предоставленных в материалах дела – 600 – 750 тыс. рублей

Действия экспертов

1. Анализ рынка предложений из оцениваемого сегмента без учета конкретной локации под КРТ
2. Анализ рынка предложений гаражей в оцениваемой локации за долгосрочный период (проверка продаваемости объектов по предлагаемым ценам)
3. Учет имеющихся данных о планах по КРТ в иных локациях
4. Запрос данных Росреестра о сделках купли-продажи в оцениваемой локации (в целях определения скидки на торг)
5. Учет конкретной ситуации с объектом: период приобретения/покупки/вступления в наследство; наличие дополнительной информации в материалах дела

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

srosovet72@mail.ru