

**ОЦІНКА ВПЛИВУ ФАКТОРІВ НА ФОРМУВАННЯ РИНКОВИХ ЦІН НА БУДІВЕЛЬНІ МАТЕРІАЛИ ТА ВИРОБИ**

**ASSESSMENT OF THE IMPACT OF FACTORS ON THE FORMATION OF MARKET PRICES FOR BUILDING MATERIALS AND PRODUCTS.**



*Соколова Наталія Михайлівна, кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри транспортного будівництва та управління майном, Національний транспортний університет, Київ, Україна, e-mail: [nata\\_ns@ukr.net](mailto:nata_ns@ukr.net)*

<https://orcid.org/0000-0003-0678-8882>



*Стадник Вячеслав Степанович, ТОВ «Максіма капітал», Київ, Україна, e-mail: [v.stadnyk@m-capital.com.ua](mailto:v.stadnyk@m-capital.com.ua)*

<https://orcid.org/0000-0002-8989-042X>

**Анотація.** У статті досліджуються методи визначення ринкових цін на будівельні матеріали та вироби, а також аналізується вплив цих оцінок на ефективне управління ресурсами та фінансовою стійкістю підприємств, так і для вирішення спорів, пов'язаних з матеріальними збитками, та обґрунтування юридичних претензій. Дослідження підкреслює важливість об'єктивного визначення ринкових цін в юридичному та фінансовому контексті. Розроблено комплексну систему визначення вартості будівельних матеріалів з урахуванням таких ключових факторів, як час закупівлі, розмір партії, відстрочені платежі та коливання ринку. Важливим внеском цього дослідження є його фокус на розрахунку вартості матеріалів на ретроспективні дати, що дозволяє точно оцінити матеріальні втрати та збитки, понесені підприємствами різних форм власності в юридичному контексті. Завдяки інтеграції ринкового аналізу, історичних даних про ціни та вдосконаленого фінансового моделювання, запропонована методологія надає надійні інструменти для документування матеріальних збитків, підтримки справедливих вимог про компенсацію та зміцнення доказової бази для судових проваджень. Ця робота підвищує точність, прозорість та надійність оцінки витрат у спорах, тим самим надаючи важливу підтримку як державним так і приватним експертним установам так і будівельним компаніям, юристам та аудиторам у захисті економічних інтересів та забезпеченні справедливості у вимогах про відшкодування матеріальних збитків.

**Ключові слова:** Оцінка збитків, комплексна модель, ретроспективна оцінка, ринкова вартість будівельних матеріалів, фактори впливу на ринкову ціну, дата оцінки.

**Вступ.** Об'єктивне визначення ринкової вартості будівельних матеріалів та виробів на певну дату (дату оцінки) - є фундаментальним компонентом для оцінки матеріальних втрат та підтримки юридичних претензій, пов'язаних з компенсацією матеріальних збитків. Традиційні методи оцінки витрат на практиці часто базуються на статичних цінах, що не враховують динамічний характер

ринкових коливань, часові коливання цін та логістичні аспекти, такі як розмір партії, наявність будівельних матеріалів та продукції на ринку та відстрочені платежі. Таке упущення може призвести до значних неточностей при визначенні ринкових цін на будівельні матеріали та вироби, особливо при ретроспективній оцінці в ситуаціях при вирішенні спорів.

На практиці, судові експерти так і оцінювачі, часто стикаються з проблемами при кількісній оцінці реальної ринкової вартості будівельних матеріалів та виробів у конкретний момент часу, що є критично важливим як для фінансового управління підприємствами, так і для потенційних судових розглядів з визначення збитків. Без надійної методології, яка враховує часові зміни цін та фактори, пов'язані з обсягом партій, експерти ризикують недооцінити або переоцінити матеріальні збитки, що може поставити під загрозу їх правовий статус та фінансову стабільність. Тому для підвищення точності обліку витрат, оцінки збитків та підтримки справедливих юридичних претензій у будівельних спорах необхідно розробити комплексний, математично обґрунтований підхід до аналізу ціноутворення на будівельні матеріали та вироби з урахуванням факторів впливу.

Дослідження основних тенденції розвитку ринку будівельних матеріалів в умовах воєнного стану в Україні присвячено наукова праця О.В. Романенко, за висновками якого фіксується зростання обсягів державних закупівель та очікується вибухове зростання ринку будівельних матеріалів в Україні після завершення війни.

Аналіз проблем сучасних систем моніторингу цін на матеріальні ресурси у будівництві, такі як CheckPrice та система від ДП «ДерждорНДІ» відображено в науковій статті Б.Б. Попик. Зроблено висновки про важливість інформаційних джерел у забезпеченні актуальної та точної інформації для будівельної галузі, акцентовано важливість підвищення точності зібраної інформації шляхом додаткових механізмів перевірки цін та валідації даних.

**Постановка завдання.** Розробити комплексну модель для розрахунку ринкової вартості будівельних матеріалів та продукції з урахуванням факторів впливу.

Встановити методологію ретроспективної оцінки вартості будівельних матеріалів для точного визначення втрат і пошкоджень матеріалів, що виникли протягом певних періодів.

Проаналізувати вплив відстрочених платежів та інших логістичних факторів на загальну вартість матеріалів, забезпечуючи точну оцінку.

Визначити практичні інструменти та рекомендації для судових експертів та оцінювачів, юристів для об'єктивної оцінки матеріальних збитків, підтримки справедливих вимог про компенсацію та підвищення прозорості розрахунків ринкової вартості у процесах вирішення спорів.

**Викладення основного матеріалу.** Нормативно-правовим актом з питань оцінки майна, який окреслює загальні правила проведення оцінки майна та застосування оціночних процедур під час визначення вартості майна є Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 № 1440 (далі - Національний стандарт № 1).

Згідно із пунктом 52 Національного стандарту № 1 оцінювач самостійно здійснює пошук інформаційних джерел (за винятком документів, надання яких повинен забезпечити замовник оцінки згідно з договором), їх аналіз та виклад обґрунтованих висновків. При цьому оцінювач повинен проаналізувати всі інформаційні джерела, пов'язані з об'єктом оцінки, тенденції на ринку подібного майна, інформацію про угоди щодо подібного майна, які використовуються у разі застосування порівняльного підходу, та іншу істотну інформацію. У разі неповноти зазначеної інформації або відсутності її взагалі у звіті про оцінку майна зазначається негативний вплив цього факту на результати оцінки.

З огляду на зазначене, судовий експерт як і оцінювач під час здійснення судової експертизи чи проведенні оцінки, має самостійно здійснити пошук інформаційних джерел, які у подальшому використовуватимуться під час оціночних процедур.

Відповідно до пункту 53 Національного стандарту № 1 залежно від обраних методичних підходів та методів оцінки оцінювач (судовий експерт) повинен, зокрема, зібрати та проаналізувати всі істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики, інформацію про стан ринку стосовно об'єкта оцінки та подібного

майна, відомості про економічні характеристики об'єкта оцінки (прогнозовані та фактичні доходи і витрати від використання об'єкта оцінки, у тому числі від його найбільш ефективного використання та існуючого використання).

Слід звернути увагу, що у випадку проведення ретроспективної оцінки необхідним є наявність достатнього обсягу вихідних даних та іншої інформації, необхідної для проведення оцінки майна. За відсутності такої інформації звіт про оцінку майна (висновок експерта) має містити відповідні пояснення та обґрунтування застереження та припущення щодо використання результатів оцінки.

У контексті оцінки будівельних матеріалів в світовій практиці використовуються кілька основних підходів відповідно до міжнародних стандартів і практик, кожен з яких виправданий своєю ефективністю у забезпеченні точності, справедливості та об'єктивності:

1. Ринковий підхід/Порівняльний підхід. Цей підхід дозволяє визначити вартість будівельних матеріалів на основі ринкових цін, що діють на конкретний момент часу. Він базується на останніх даних про транзакції, цінових пропозиціях постачальників або ринкових дослідженнях. Такий підхід є обґрунтованим, оскільки він відображає фактичну економічну вартість матеріалів з урахуванням поточних економічних умов, динаміки попиту та пропозиції та коливань ринку подібного майна. Він забезпечує реальну основу для оцінки, що є особливо актуальним для юридичних спорів та оцінки збитків.

2. Витратний підхід. За даним підходом розраховується вартість матеріалів на основі виробничих витрат, включаючи витрати на придбання, транспортування, зберігання та обробку в рамках методу прямого відтворення, або ж визначається вартість заміщення пошкоджених або втрачених матеріалів новими, еквівалентними предметами за поточними цінами в рамках методу заміщення.

На практиці також можуть бути використані і комбіновані підходи до оцінки будівельних матеріалів, в які інтегруються елементи з декількох підходів для підвищення точності, особливо коли існують обмеження щодо вихідних даних. Такі методи, наприклад, можуть використовувати як історичні ціни придбання/відтворення матеріалів та ціни пропозицій скориговані з урахуванням інфляції, індексів цін виробників та ринкових тенденцій або інших економічних факторів, для оцінки ринкової вартості на певну дату, в т.ч. й на ретроспективну.

В Україні, склалася широка практика використання порівняльного підходу для оцінки будівельних матеріалів, в тому числі й на ретроспективну оцінку, з використанням цін пропозицій до продажу, інформація про які як правило розміщена на відкритих інтернет – ресурсах спеціалізованих торгових підприємств, інформацію по яким досить легко перевірити на поточний момент. Однак, в межах ретроспективної оцінки, переважно, повна інформація про ринкові ціни подібного майна відсутня і в такому разі слід з обережністю використовувати інформацію, яка може бути отримана відкритих джерел. Таку інформацію слід додатково перевіряти та використовувати комбіновані методи оцінки для перевірки розрахунків та формування остаточних висновків щодо ринкових цін.

Загальний алгоритм визначення ринкової вартості об'єкта оцінки під час застосування порівняльного підходу повинен включати:

1. збір та аналіз всіх істотні відомості про об'єкт оцінки, зокрема вихідні дані про його правовий статус, відомості про склад, технічні та інші характеристики;

2. проведення аналізу зібраної інформації про стан і тенденції ринку подібного майна, станом на дату оцінки;

3. за умов обмеженої або неповної інформації навести письмові застереження щодо можливої неповноти та недостовірності вихідної інформації;

4. навести за текстом звіту або висновку судового експерта критерії, за якими майно може бути віднесено до подібного майна, а також інформацію про продаж або пропозиції подібного майна яка буде використана для порівняння;

5. провести відповідні розрахунки та зробити кінцеві висновки

При зборі та аналізі інформації, що має значення для оцінки будівельних матеріалів, слід ретельно враховувати наступні фактори, щоб забезпечити всебічну та об'єктивну оцінку:

1. Правовий статус та право власності;

2. Склад та технічні характеристики;
3. Інформацію про кількість та розмір партії;
4. Ринкові умови (інформація про ціни) включаючи ціни в залежності від умов фінансування, умов поставок, розміру партії;
5. Історичні тенденції цін: дані, що показують, як ціни змінювалися з часом, для аналізу ринкових тенденцій;
6. Динаміка попиту та пропозиції: розуміння ринкового попиту на конкретні матеріали, сезонність та інші відповідні економічні фактори;
7. Технічні стандарти та сертифікати.

Аналізуючи дані фактори, можна прийти до висновку, що при коректній ідентифікації об'єкта оцінки відносно правового статусу, його складу, кількості (розміру партії) технічних характеристик, умов фінансування, важливу роль в подальших розрахунках грають роль ринкові умови, а саме ринкові ціни на подібне майно.

Саме, аналіз та коректне відображення суттєвих розбіжностей між кожним об'єктом порівняння та об'єктом оцінки за ринковими умовами дасть можливість виконавцю оцінки обґрунтувати та застосувати в розрахунках числові значення коригувань.

При проведенні оцінки ці фактори слід інтегрувати у фінансові моделі або симуляції, що відображають вплив різних ринкових умов на ринкову вартість матеріалів.

$$MV_c = (P_b \times S) \times (1 + r)^t \times \left(1 + \frac{C_d}{100}\right) \times \left(1 - \frac{D}{100}\right), \quad (1)$$

де:  $MV_c$  - ринкова вартість будівельних матеріалів.

$P_b$  - базова ціна за одиницю матеріалу.

$S$  - розмір партії або кількість.

$r$  - ефективна ставка або вартість відстрочки платежу (виражена у вигляді десяткового числа).

$t$  - термін відстрочки платежу (у місяцях).

$C_d$  - додатковий відсоток вартості доставки (виражений у відсотках від базової ціни).

$D$  - знижки, доступні при купівлі партії або достроковій оплаті (якщо такі є) у відсотковому виразі.

Комплексна формула для оцінки вартості матеріалів на дату оцінки за типових умов фінансування, враховуючи базову ціну, що визначена в попередньому періоді, в тому числі як фактична вартість придбання так і вартість пропозиції, з урахуванням змін індексу цін виробників (PPI) і коливань обмінного курсу буде мати наступний вигляд:

$$MV_c = P_b \times S \times \left(\frac{PPI_v}{PPI_b}\right) \times \left(\frac{ER_v}{ER_b}\right) \times \left(1 + \frac{C_d}{100}\right) \times \left(1 - \frac{D}{100}\right), \quad (2)$$

де:  $MV_c$  - ринкова вартість будівельних матеріалів.

$P_b$  - базова ціна за одиницю матеріалу.

$S$  - розмір партії або кількість об'єкта оцінки.

$PPI_b$  - індекс цін виробників промислової продукції на базову дату.

$PPI_v$  - індекс цін виробників промислової продукції на дату оцінки.

$ER_b$  - обмінний курс (курс валюти) на базову дату.

$ER_v$  - обмінний курс на дату оцінки.

$C_d$  - додатковий відсоток вартості доставки (виражений у відсотках від базової ціни).

$D$  - знижки, доступні при купівлі оптової партії або достроковій оплаті (якщо такі є) у відсотковому виразі.

Дана формула дає змогу скоригувати базову ціну об'єкта оцінки з урахуванням інфляції або дефляції, що відображається у зміні індексу цін виробників відповідної промислової продукції країни походження будівельних матеріалів та урахуванням коливань валютного курсу.

Неоднорідний характер ринку багатьох матеріалів означає, що часто неможливо знайти ринкові докази транзакцій, або ж пропозицій до продажу що стосуються ідентичних або подібних об'єктів на ретроспективну дату. Навіть у випадках, коли ринковий підхід не використовується, слід максимально використовувати спостережувані вхідні дані при застосуванні інших підходів (наприклад, ринковий аналіз історичних даних для отримання контекстуальної інформації про те, як ці фактори впливали на ціни в минулому та динаміка попиту та пропозиції на поточний момент).

Така порівнянна ринкова інформація може не стосуватися ідентичного або істотно подібного активу, і в такому разі оцінювач повинен провести порівняльний аналіз якісних та кількісних подібностей та відмінностей між порівняними активами та об'єктом оцінки. В такому разі можливо використовувати ринкові мультиплікатори для певного виду будівельних матеріалів або їх групи, отриманих на основі набору порівнянних активів, кожен з яких може мати різні мультиплікатори.

Застосування таких мультиплікаторів, які враховують ціни в минулому і на поточний момент з урахуванням динаміки та пропозиції дасть змогу використати стимуляційні моделі для подальшого судження з урахуванням якісних та кількісних факторів та формування остаточних висновків відносно ринкової вартості в ретроспективі.

Критичним елементом для підтвердження надійності запропонованої методології оцінки є включення аналізу чутливості. Цей аналітичний інструмент дозволяє дослідникам і практикам дослідити, як варіації ключових параметрів впливають на кінцеві результати оцінки. Зокрема, зміни валютних курсів, розміру партій, індексів цін виробників, знижок і витрат на доставку можуть суттєво вплинути на ринкову вартість будівельні матеріали та виробу.

**Таблиця 1** – Аналіз чутливості – ключові фактори

**Table 1** – Sensitivity analysis – key factors

Фактор	Вплив на оцінку	Результат чутливості
Валютний курс ( $ER_b / ER_v$ )	Безпосередньо впливає на конвертовану базову ціну імпортованих матеріалів.	Навіть невеликі коливання можуть істотно змінити ретроспективні оцінки в транскордонних контекстах, тому дуже важливо проводити розрахунки в валютній одиниці, в якій матеріали фактично торгуються або імпортуються в країну (наприклад, євро або долар США), оскільки це забезпечує узгодженість, точність і порівнянність результатів оцінки.
Індекс цін виробника ( $PPI_b / PPI_v$ )	Відображає тенденції інфляції/дефляції в промисловому виробництві.	Висока чутливість: результати оцінки значно варіюються залежно від змін індексів цін виробників, тому надзвичайно важливо застосовувати індекси, що відповідають відповідним ринкам (наприклад, індекс цін виробників Єврозони, індекс цін виробників Китаю або індекс цін виробників США), щоб забезпечити точне відображення ретроспективних оцінок з урахуванням регіональних економічних умов та динаміки ринку.
Знижки (D)	Знижує вартість при закупівлі оптових/масових партій або достроковій оплаті.	Помірна чутливість: знижки можуть компенсувати інфляційні ефекти, але залежать від політики постачальника.
Вартість доставки ( $C_d$ )	Це додає відсоткові накладні витрати до базової ціни.	Низька або помірна чутливість: більш актуальна для імпортних або міжміських закупівель.

Систематично коригуючи ці змінні в моделі оцінки, аналіз чутливості дає уявлення про відносну вагу кожного фактора. Наприклад, коливання валютного курсу можуть непропорційно впливати на імпортовані матеріали, тоді як коригування розміру партій може виявити економію на масштабі або підкреслити неефективність стратегій закупівель. Аналогічно, індекси цін виробників відображають макроекономічні умови, такі як інфляція чи дефляція, які безпосередньо впливають на ретроспективні оцінки.

Проведення аналізу чутливості не лише підвищує прозорість, а й забезпечує осіб, які приймають рішення, чіткіше розуміння потенційних ризиків і невизначеностей. Вона дозволяє судовим експертам, оцінювачам і юридичним фахівцям визначити найвпливовіші змінні та передбачити, як волатильність ринку може вплинути на визначення компенсації та зміцнення доказової бази для судових проваджень або вирішення спорів.

Незважаючи на комплексність запропонованої методології, необхідно визнати кілька потенційних обмежень для практичного застосування. Однією з основних проблем є обмежена доступність історичних ринкових даних щодо ринку подібного майна, особливо в контекстах, де надійні транзакційні записи або пропозиції до продажу є обмеженими або неповними. Це обмеження може знизити точність ретроспективних оцінок і вимагає ретельної інтерпретації результатів, оскільки неповні набори даних можуть спричинити упередженість або невизначеність у кінцевих висновках.

Іншим важливим обмеженням є неоднорідність будівельних матеріалів у різних регіонах та у різних постачальників. Відмінності в технічних характеристиках, стандартах якості та структурах ланцюгів постачання ускладнюють пряму порівнянність і можуть перешкоджати встановленню єдиних еталонних показників. Крім того, відсутність ідентичних об'єктів порівняння часто змушує виконавців покладатися на опосередковані дані, які, хоч і є корисними, але можуть не повністю відображати нюанси конкретних матеріалів або ринкових умов.

Майбутні дослідження повинні бути спрямовані на подолання цих обмежень шляхом інтеграції передових аналітичних інструментів та інноваційних джерел даних. Одним із перспективних напрямків є застосування прогностичних моделей на основі штучного інтелекту та алгоритмів машинного навчання для відновлення відсутніх історичних даних, виявлення прихованих закономірностей у динаміці ринку та моделювання траєкторій цін за різних економічних умов. Такі підходи можуть значно підвищити надійність ретроспективних оцінок.

Крім того, розробка відкритих баз даних для будівельних матеріалів підвищила б прозорість та доступність даних, надаючи більш міцну доказову базу для практичного вирішення спорів. Майбутні дослідження також могли б вивчити можливість інтеграції реєстрів на основі блокчейну для забезпечення автентичності та простежуваності записів про транзакції, тим самим зменшуючи ризики, пов'язані з неповними або ненадійними наборами даних.

### **Висновки**

Це дослідження підкреслює важливу роль об'єктивної оцінки будівельних матеріалів та продукції на ретроспективну дату, особливо в контексті управління ресурсами, фінансової стабільності та вирішення юридичних спорів. Розробивши надійну систему, що враховує такі фактори, як час закупівлі, розмір партії, умови фінансування та коливання ринку, запропоновано детальний підхід до визначення ринкової вартості на будівельні матеріали. Зокрема, включення ретроспективних розрахунків даних дозволяє точно оцінити матеріальні втрати та збитки, підвищуючи здатність різних підприємств ефективно управляти своїми економічними інтересами.

Дана методологія, заснована на всебічному аналізі ринку, історичних даних про ціни та складних фінансових моделях, пропонує інструменти для документування матеріальних збитків. Це зміцнює доказову базу для юридичних позовів, забезпечуючи справедливу компенсацію та сприяючи прозорості процесів вирішення спорів. Зрештою, це дослідження підвищує надійність та точність оцінки витрат у всій галузі, тим самим підтримуючи будівельні компанії, юристів та аудиторів у їхніх зусиллях щодо забезпечення економічної справедливості та стабільності. Висновки та інструменти, розроблені в ході цього дослідження, мають потенціал для оптимізації практик у оціночній та судовій експертній галузі, сприяючи більшій справедливості та ефективності в управлінні витратами та судовому розгляді.

Крім того, включення аналізу чутливості до системи оцінки демонструє надійність запропонованої моделі. Аналізуючи вплив коливань обмінних курсів, розмірів партій, індексів цін виробників, знижок та витрат на доставку на кінцеві результати оцінки, аналіз чутливості дозволяє глибше зрозуміти відносну важливість кожного з цих факторів. Такий підхід підвищує прозорість,

допомагає виявити потенційні ризики та гарантує надійність результатів оцінки в різних ринкових сценаріях.

Проте слід визнати певні обмеження, зокрема обмежену доступність історичних ринкових даних для подібних об'єктів нерухомості. У багатьох випадках надійні записи про угоди або пропозиції про продаж є неповними або недоступними, що може знизити точність ретроспективних оцінок і вимагати обережної інтерпретації результатів. Це обмеження підкреслює важливість розробки вдосконалених механізмів збору даних, інтеграції прогнозової аналітики та сприяння створенню баз даних з відкритим доступом для зміцнення доказової бази для майбутніх оцінок.

В цілому, висновки цього дослідження підкреслюють не тільки методологічний внесок, але й необхідність постійного вдосконалення. Майбутні дослідження повинні бути спрямовані на розширення аналізу чутливості, усунення обмежень даних та інтеграцію прогнозних моделей на основі штучного інтелекту для відновлення відсутньої історичної інформації.

#### Перелік посилань.

1. Романенко О.В. Розвиток ринку будівельних матеріалів України в умовах воєнного стану. *Електронний журнал «Ефективна економіка»*. 2024. № 3. <https://nauka.com.ua/index.php/ee/issue/view/137>. DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.3.46>.
2. Попик Б.Б. Сучасні системи моніторингу цін на матеріальні ресурси у будівництві: принципи роботи та виклики. *Електронний журнал «Економіка та суспільство»* № 64 (2024). <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/issue/view/64>. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-64-33>
3. О.В. Савченко, М.М. Греков. Ціни та процес ціноутворення: теоретичний аспект. № 2 (2024): *Development Service Industry Management*. <https://dsim.khmn.edu.ua/index.php/dsim/article/view/129>. [https://doi.org/10.31891/dsim-2024-6\(11\)](https://doi.org/10.31891/dsim-2024-6(11)).
4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», № 2658-III від 12.07.2001. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>. (Дата звернення – 18.10.2025).
5. Національний стандарт №1 «Основні засади оцінки майна та майнових прав», затверджений Постановою Кабінету міністрів України №1440 від 10.09.2003 р. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>. (дата звернення 18.10.2025).
6. Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією російської федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності, Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 02 грудня 2022 р. за № 1522/38858. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>. (дата звернення 18.10.2025).
7. International Valuation Standards, Effective 31 January 2025/ <https://ivsc.org/standards/> (дата звернення 18.10.2025).
8. The Guide to Damages in International Arbitration - Sixth Edition, December 19, 2024. <https://globalarbitrationreview.com/guide/the-guide-damages-in-international-arbitration/6th-edition>. (Дата звернення 18.10.2025).
9. Лист ФДМУ №10-58-10866 від 15.08.2022. [https://uto.com.ua/wp-content/uploads/2022/08/fdmu\\_do\\_uto\\_15\\_08\\_2022\\_018.pdf](https://uto.com.ua/wp-content/uploads/2022/08/fdmu_do_uto_15_08_2022_018.pdf) (дата звернення - 19.10.2025)

#### ASSESSMENT OF THE IMPACT OF FACTORS ON THE FORMATION OF MARKET PRICES FOR BUILDING MATERIALS AND PRODUCTS.

**Sokolova Natalia M.**, PhD, associate professor, National Transport University, associate professor department of transport construction and property management, e-mail: [nata\\_ns@ukr.net](mailto:nata_ns@ukr.net), tel. +380675872662, Ukraine, 01010, Kyiv

**Stadnyk Viacheslav S.**, [v.stadnyk@m-capital.com.ua](mailto:v.stadnyk@m-capital.com.ua), <https://orcid.org/0000-0002-8989-042X>, MAXIMA CAPITAL LLC, Kyiv, Ukraine

**Summary.** The article examines methods for determining market prices for construction materials and products, and also analyzes the impact of these estimates on the effective management of resources and financial stability of enterprises, as well as for resolving disputes related to material damage and substantiating legal claims. The study highlights the importance of objectively determining market prices in a legal and financial context. A comprehensive system for determining the cost of construction materials has been developed, taking into account key factors such as procurement time, batch size, deferred payments and market fluctuations. An important contribution of this study is its focus on calculating the cost of materials at retrospective dates, which allows for an accurate assessment of material losses and damages incurred by enterprises of various forms of ownership in a legal context. By integrating market analysis, historical price data, and advanced financial modeling, the proposed methodology provides robust tools for documenting material damages, supporting fair compensation claims, and strengthening the evidentiary base for litigation. This work increases the accuracy, transparency and reliability of cost estimates in disputes, thereby providing important support to both public and private expert institutions as well as construction companies, lawyers and auditors in protecting economic interests and ensuring fairness in claims for compensation for material damage.

**Keywords:** Loss assessment, complex model, retrospective assessment, market value of building materials, factors influencing market price, assessment date.

### References

1. Romanenko, O.V. (2024). Development of the construction materials market in Ukraine under martial law. *Electronic Journal Effective Economy*, (3). Retrieved from <https://nayka.com.ua/index.php/ee/issue/view/137>. DOI: 10.32702/2307-2105.2024.3.46. [in Ukrainian]
2. Popyk, B.B. (2024). Modern systems for monitoring prices for material resources in construction: principles of operation and challenges. *Electronic Journal Economics and Society*, (64). <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/issue/view/64>. DOI: 10.32782/2524-0072/2024-64-33. [in Ukrainian]
3. Savchenko, O.V., & Grekov, M.M. (2024). Prices and the pricing process: theoretical aspects. *Development Service Industry Management*, (2). <https://dsim.khmnu.edu.ua/index.php/dsim/article/view/129>. DOI: 10.31891/dsim-2024-6(11). [in Ukrainian]
4. Law of Ukraine “On the Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activities in Ukraine”, No. 2658-III of 12 July 2001. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>. (Accessed: 18 October 2025). [in Ukrainian]
5. National Standard No. 1 “Basic Principles of Property and Property Rights Valuation”, approved by Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 1440 of 10 September 2003. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п#Text>. (Accessed: 18 October 2025). [in Ukrainian]
6. Methodology for Determining Damage and Losses caused to enterprises, institutions and organisations of all forms of ownership due to destruction or damage to property as a result of armed aggression by the Russian Federation, and lost profits due to inability or obstacles to conducting economic activity. Registered with the Ministry of Justice of Ukraine on 2 December 2022, No. 1522/38858. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1522-22#Text>. (Accessed: 18 October 2025). [in Ukrainian]
7. International Valuation Standards (Effective 31 January 2025). <https://ivsc.org/standards/>. (Accessed: 18 October 2025).
8. The Guide to Damages in International Arbitration (6th ed., 19 December 2024). <https://globalarbitrationreview.com/guide/the-guide-damages-in-international-arbitration/6th-edition>. (Accessed: 18 October 2025).
9. Letter from the State Property Fund of Ukraine, No. 10-58-10866 of 15 August 2022. [https://uto.com.ua/wp-content/uploads/2022/08/fdmu\\_do\\_uto\\_15\\_08\\_2022\\_018.pdf](https://uto.com.ua/wp-content/uploads/2022/08/fdmu_do_uto_15_08_2022_018.pdf). (Accessed: 19 October 2025). [in Ukrainian]

*Дата надходження до редакції 10.02.2025.*

*Дата прийняття статті після рецензування 02.03.2026.*