

УДК 343.382.327:330.133

**Помірча О.М.**  
кандидат економічних наук, доцент,  
судовий експерт  
Львівського науково-дослідного  
експертно-криміналістичного центру

## ВИЗНАЧЕННЯ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ МАЙНА В СУЧАСНИХ УМОВАХ

### DETERMINING MARKET VALUE FOR THE ASSESSMENT OF PROPERTY ASSESSMENT IN MODERN CONDITIONS

#### АНОТАЦІЯ

У статті досліджено методику проведення оцінки майна в сучасних умовах. Надано сутність та характеристику понять ціни та вартості, споживчої вартості та ринкової вартості, відмінностей між ними. Аналізується механізм проведення товарознавчого дослідження для визначення ринкової вартості майна. Досліджено фактори впливу на споживчі характеристики досліджуваних товарів та причини їх змін. Розглянуто різні підходи на різних етапах дослідження в сучасних умовах.

**Ключові слова:** вартість, дослідження, індекс споживчих цін, ринкова вартість, споживча вартість, ціна.

#### АННОТАЦИЯ

В статье исследована методика проведения оценки имущества в современных условиях. Представлены сущность и характеристика понятий цены и стоимости, потребительской стоимости и рыночной стоимости, различий между ними. Анализируется механизм проведения товароведческого исследования для определения рыночной стоимости имущества. Исследованы факторы влияния на потребительские характеристики исследуемых товаров и причины их изменений. Рассмотрены различные подходы на разных этапах исследования в современных условиях.

**Ключевые слова:** экспертиза, стоимость, исследования, индекс потребительских цен, рыночная стоимость, потребительская стоимость, цена.

#### ANNOTATION

In the article the method of conducting property valuation in modern conditions is researched. The essence and characteristics of the concepts of price and value, consumer value and market value, differences between them are given. The mechanism of conducting commodity research with the purpose of determining the market value of property is analyzed. The factors influencing the consumer characteristics of the studied goods and the reasons for their changes are studied. Different approaches are considered at different stages of research in modern conditions.

**Keywords:** expertise, cost, research, consumer price index, market value, use value, price.

**Постановка проблеми.** Виходячи із цілей проведення оцінки майна та визначеного предмету аналізу, фахівцю з оцінки майна надається перелік завдань, які вирішує оціночна експертиза. Фахівець, який проводить оцінку майна, відповідає на досить широке коло питань, що стосуються різноманітних характеристик досліджуваного об'єкта, сфери його застосування, стану товару, факторів збереження об'єкта або обставин, що викликали зниження його якості. В сучасних умовах під час досудового розслідування та судового розгляду кримінальних, господарських і цивільних справ зростає потреба у залученні спеціалістів у галузі товарознавства. Одним із питань, які вирішуються фахівцями-

товарознавцями, є визначення вартості наданих на дослідження об'єктів з обов'язковим урахуванням усіх факторів, які впливають на споживчі характеристики досліджуваних товарів, та причини їх змін.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання щодо ефективності проведення товарознавчої експертизи досліджували О.О. Желавська, О.О. Михальський, А.С. Посохов. Особливостями визначення експертами-товарознавцями вартості товарів в умовах ринкових відносин займалися В.В. Архипов, О.С. Донцова, І.А. Петрова. У своїх дослідженнях Петрова І.А. розглядала питання оцінки товарів в умовах ринкового середовища, які передбачають вільне ціноутворення. В.В. Архипов у своєму навчальному посібнику «Експертна оцінка товарів (рухомого майна)» розкрив сутність та основні відмінності в поняттях різних видів вартості та ціни.

**Виділення невіршених раніше частин загальної проблеми,** котрим присвячується означена стаття, полягають у визначенні вартості досліджуваних об'єктів під час проведення судової товарознавчої експертизи, враховуючи, крім безпосередньо ціни досліджуваного товару, супутні витрати на придбання цього товару, мінливість цін у часі, впливу на ціну товару місця розташування продавця (виробника) – регіональне розташування.

У розрахунках ринкової вартості під час оцінки об'єктів дослідження варто орієнтуватися на вартість об'єктів-аналогів, ураховуючи супутні витрати під час придбання товару, відмінність у ціні залежно від місця розташування продавця. Не менш важливим є врахування цінової інформації саме станом на дату оцінки.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Оцінка майна – це дослідження якості (споживчих властивостей, нешкідливості, харчової цінності тощо), кількості та відповідності умовам нормативної документації, умовам договору (контракту) партії (або окремого) товару, його споживчої цінності з наданням мотивованого, компетентного висновку.

Підґрунтям оцінки майна є дисципліна, яка вивчає товари, їх сутність, класифікацію, на всіх етапах життєвого циклу, методи пізнання їхньої споживчої цінності, закономірності фор-

мування асортименту та вимог до якості для забезпечення ефективності їхнього виробництва, обігу й споживання. Товарознавство – наука, яка вивчає товар із погляду його здатності задовольняти певні потреби споживачів у предметах одягу, побуту, виробництва. В основі цієї науки є поняття товару, його сутнісно-змістовна характеристика. Предметом товарознавства є споживча цінність товарів, закономірності її вияву та збереження. Методом товарознавства є системний підхід до пізнання споживчої цінності товарів і вивчення закономірностей її вияву та збереження [4].

Під час проведення оцінки майна дослідження проводяться для встановлення властивостей, споживчої цінності, відповідності стандартам і технічним умовам товарів народного споживання, напівфабрикатів, сировини, тари, пакувальних матеріалів, спеціальних пристроїв (машин) та обладнання. Виходячи із вищевказаного, предметом товарознавчої експертизи є фактичні дані (факти, обставини), які встановлюються на основі спеціальних наукових знань у сфері товарознавства і дослідження об'єкта [4].

Під час проведення оцінки майна перед фахівцем ставляться такі основні завдання [4]:

- ідентифікація об'єкта (об'єктів) дослідження, тобто визначення приналежності досліджуваного товару (марки, моделі, сорту або виду);
- оцінка відповідності якості досліджуваного товару еталонним зразкам зазначеним у відповідних документах (стандартах, ГОСТах та ін.);
- встановлення наявності дефектів, які впливають на якість об'єкта (об'єктів), зміна якості, які відбулися через псування об'єктів;
- встановлення відповідності характеристик досліджуваних об'єктів, які зазначені безпосередньо на самому виробі (упаковці, етикетці, ярлику);
- аналіз зміни якості продукції в результаті впливу на неї окремих факторів;
- визначення ринкової вартості товару, а також зміни вартості внаслідок порушення його фактичного стану.

Методика проведення оцінки майна являє собою систему заходів, послідовно застосовуваних під час вивчення об'єктів для встановлення фактів, які стосуються предмета дослідження. На кожному етапі фахівець вивчає окремі властивості досліджуваних об'єктів. Своєю чергою, використовуються відповідні технічні засоби і вирішуються конкретні завдання. Важливою умовою вирішення завдання є дослідження не всіх властивостей досліджуваного об'єкта (об'єктів), а тільки тих, які мають значення для її вирішення.

На першому етапі проведення дослідження визначаються: приналежність досліджуваного об'єкта (об'єктів) до загальноприйнятого класу товарів із відомим комплексом властивостей за класифікацією; приналежність досліджуваного

об'єкта (об'єктів) до однієї групи товарів (виду, моделі, марки); відповідність товарних властивостей досліджуваного об'єкта маркувальним позначенням.

Під час установах товарної приналежності об'єктів використовуються дані, розроблені наукою, в яких кількісно-якісні характеристики заздалегідь визначені, що дає змогу, провівши дослідження методом ідентифікації, віднести досліджувані об'єкти до певного класифікаційної одиниці, розмежувавши їх з іншими відповідно до прийнятої класифікації.

Ще одним етапом дослідження є вирішення фахівцем завдань, пов'язаних із визначенням якості і фактичного стану об'єкта (об'єктів). На цьому етапі встановлюються фактичні характеристики досліджуваних об'єктів та відповідність їх базовим даними (нормативним). Визначається відповідність фактичних характеристик досліджуваних об'єктів (сировинний склад, конструкція, технічні параметри). Для отримання обґрунтованого висновку, що відображає стан досліджуваного об'єкта, великого значення набуває застосування певних методів і технічних засобів дослідження, що використовуються під час дослідження конкретної товарної групи.

Під час визначення ринкової вартості досліджуваного об'єкта (об'єктів) важливо правильно оцінити ступінь зміни якості продукції у зв'язку з наявністю фізичного, морального зносу. Методика проведення оцінки майна для визначення його вартості містить різні підходи на різних етапах дослідження.

Відповідно до вимог нормативних документів, товари, споживчі властивості яких відповідають вимогам усіх чинних нормативних документів і законодавчих актів, оцінюються за ринковими цінами з урахуванням їх фактичного стану (товарного вигляду) та зносу. Отже, товари, споживчі властивості яких відповідають вимогам всіх відповідних діючих нормативних документів та законодавчих актів, повинні оцінюватися за ринковими цінами (за ринковою вартістю).

Під час оцінки товарів необхідно розуміти відмінність між такими поняттями, як «ціна», «вартість», «ринкова вартість» та «споживча вартість». Вартість – це міра того, скільки покупець (інвестор) буде готовий заплатити за оцінювану власність. Вартість та ціна рівні між собою тільки в умовах ринку досконалої конкуренції.

Вартість щодо майна являє собою очікувану ціну, яка повинна бути результатом конкретних умов. Ціна відображає те, скільки було витрачено на покупку подібних об'єктів у минулих угодах. Тільки зробивши відповідний аналіз, оцінювач може стверджувати, є поточна або виплачена ціна відображення вартості майна. Споживча вартість – це здатність товару задовольняти певну потребу людини. Споживча вартість прямо залежить від споживчих власти-

востей, тобто визначається корисністю товару. Корисність товару, своєю чергою, – це здатність товару задовольняти потреби, смаки та вподобання споживача. Одночасно споживча вартість є речовим носієм мінової вартості, яка виступає у вигляді кількісного співвідношення, в якому відбувається обмін різних споживчих вартостей, тобто порівнюються їх якість і кількість [3].

Розглянемо визначення терміну «ринкова вартість», на яке орієнтуються товарознавці під час проведення оцінки майна. Ринкова вартість – вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна зі сторін діяла зі знанням справи, розсудливо і без примусу [7]. Ринкова вартість – це вірогідна ціна, за яку товар може бути продано на дату оцінки на відкритому конкурентному ринку за відсутності додаткових інвестиційних умов, угоди між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами [1].

Дослідження на етапі визначення ринкової вартості передбачають аналіз цінової інформації, що міститься в різних офіційних джерелах інформації. У разі відсутності інформації щодо ціни на досліджуваній об'єкт фахівцем проводяться маркетингові дослідження аналогічного товару, який пропонується на даний момент часу. Під час вибору аналога враховуються відповідність властивостей аналога з об'єктом дослідження, технічна характеристика, країна походження. Якщо таке питання не ставиться перед фахівцем з оцінки майна, то в дослідній частині обов'язково має бути зазначено, чи відповідали аналоги, обрані як джерело цінової інформації, характеристикам оцінюваного товару. В результаті проведених досліджень визначається середня ринкова ціна досліджуваного товару на ринку в заданий період часу.

Важливо акцентувати увагу на тому, що для отримання найбільш достовірної інформації щодо ринкової ціни аналіз ринку досліджуваного товару необхідно проводити в конкретному регіоні (в регіоні, де стався злочин), у конкретний період часу.

Варто зазначити, що у своїх розрахунках ринкової вартості фахівці зазвичай орієнтуються на вартість об'єктів-аналогів, аналізуючи ті пропозиції, які надаються на українському ринку в цілому, не враховуючи при цьому супутні витрати під час придбання товару, відмінність у ціні залежно від місця розташування продавця. Важливо враховувати також кон'юнктуру ринку, мінливість цін у часі.

Виходячи з викладеного вище, під час визначення ринкової вартості товару необхідно враховувати таке:

- ринкова вартість, окрім ціни закупівлі товару, повинна включати в себе й витрати на транспортування товару, торгіву націнку та інші супутні витрати;

- цінову інформацію саме станом на дату скоєння злочину;
- регіон скоєння злочину.

**Висновки.** Отже, під час визначення ринкової вартості досліджуваних об'єктів (об'єкта) необхідно враховувати умови продажу даного товару продавцем (витрати на доставку, включення у вартість товару ПДВ (за необхідності) та інші супутні витрати. В окремих випадках, коли необхідно оцінити майно за попередні періоди часу, фахівець з оцінки може визначити ціну товару на дату проведення оцінки в стабільній іноземній валюті (долари, євро) і провести перерахунок її в національну валюту за курсом Національного банку України на дату скоєння злочину.

Визначити ціну товару на дату проведення експертизи, скорегувавши її з урахуванням індексу інфляції (індексу споживчих цін) за період із дати скоєння злочину до часу проведення експертизи. Офіційні показники індексу інфляції (індексу споживчих цін) публікуються в офіційних джерелах (державних фінансових періодичних виданнях; фінансовому порталі Міністерства фінансів України; офіційних сайтах Державної служби статистики України; головних управліннях статистики по регіонах).

Варто звернути увагу на те, що такий підхід не можна застосовувати до товарів, які мають обмежений термін придатності, та товарів, бувших у використанні.

#### БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Методика визначення вартості майна / А.І. Лозовий, О.С. Донцова, С.М. Бобрицький, О.І. Стебіх. – Х. : НДІСЕ, 2004. – 112 с.
2. Желавська О.О. Розрахунок втрати якості непродовольчих товарів у зв'язку з їх зносом та наявністю дефектів, який використовується при проведенні товарознавчих досліджень : метод. рекомендації / О.О. Желавська. – К. : КНДІСЕ, 1999. – 43 с.
3. Архипов В.В. Экспертная оценка товаров (движимого имущества) : [учеб. пособ.] / В.В. Архипов ; 2-е изд. – К. : Центр учебной литературы, 2016. – 280 с.
4. Войнаш Л.Г. Товарознавство непродовольчих товарів : [підручник] : у 2-х ч. / Л.Г. Войнаш [та ін.]. – К. : Укоопосвіта, 2004. – Ч. 2. – 436 с.
5. Петрова І.А. Загальні засади судово-товарознавчої оцінки майна (товарів) та об'єктів інтелектуальної власності в Україні : [монографія] / І.А. Петрова, О.В. Загуменна, В.В. Яременко. – Харків : ХНУВС, 2010. – 224 с.
6. Петрова І.А. Особливості визначення експертом-товарознавцем вартості товарів в умовах ринкових відносин / І.А. Петрова // Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. – 2011. – № 4. – С. 359–368.
7. Про затвердження національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова КМУ від 10 вер. 2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2015. – № 1440 – (зі змінами та доповненнями станом на 15 трав. 2015 р.) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>.