

УДК 332.6:519.866.2

JEL classification: P22, R33

**Юлія КАЛІНІЧЕНКО**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри кадастру територій,  
Національний університет «Львівська  
політехніка», Україна

E-mail: juliakalyna@gmail.com

ORCID ID: 0000-0001-8594-7663

Researcher ID: E-4987-2019

**Вероніка ШВЕЦЬ**

Національний університет «Львівська  
політехніка», Україна

E-mail: justwannabehero@gmail.com

© Юлія Калиніченко, Вероніка Швець, 2021

Отримано: 03.02.2021 р.

Прорецензовано: 16.02.2021 р.

Рекомендовано до друку: 24.02.2021 р.

Опубліковано: 24.02.2021 р.



Ця стаття розповсюджується на умовах ліцензії Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0, яка дозволяє необмежене повторне використання, розповсюдження та відтворення на будь-якому носії, за умови правильного цитування оригінальної роботи.

Юлія Калиніченко (Україна)  
Вероніка Швець (Україна)

## МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНЮВАННЯ АВТОЗАПРАВНИХ СТАНЦІЙ

### АНОТАЦІЯ

**Вступ.** В Україні щороку зростає транзитний транспортний потік, кількість вантажного, пасажирського та приватного автотранспорту, що призводить до постійного збільшення числа автозаправних станцій. Ринок автозаправних станцій – це ринок жорсткої конкурентної боротьби, закритий для новачків. Інформацію про реальні угоди купівлі-продажу неафілійованим особам отримати практично неможливо. З огляду на цей факт актуалізується питання розробки методичних і прикладних засад оцінки вартості АЗС та виявлення узагальнюючих тенденцій її динаміки.

**Мета.** Метою статті є дослідження методологічних положень та розробка методичних і практичних рекомендацій щодо визначення вартості автозаправних станцій.

**Метод (методологія).** Для досягнення поставленої мети було використано такі методи: факторного аналізу, синтезу, систематизації і узагальнень, методу причинно-наслідкових зв'язків, системного аналізу, графічного методу.

**Результати.** А роботі визначено чинники, що впливають на вартість автозаправних станцій, визначальними з яких є місцерозташування, бренд, кількість заправних пунктів, ємність сховищ та швидкість обслуговування. Обґрунтовано, що головними умовами адекватної оцінки автозаправних станцій є практичне розуміння особливостей ведення бізнесу, стану галузі, перспектив та прогнозів її розвитку а також проведення детального аналізу ринку. Проведено аналіз ринку автозаправних станцій, за результатами якого визначено рівень цін на пальне, мінімальні і максимальні ціни на різні види палива в Україні. Доведено, що основним методичним підходом, який застосовується при оцінюванні автозаправних станцій є дохідний підхід. Розроблено алгоритм розрахунку вартості автозаправних станцій. Неможливо побудувати модель грошових потоків, якщо відсутній якісний прогноз щодо очікуваного розміру прибутку, на який безпосередньо впливає минулий досвід суб'єкта господарювання. Тому при оцінці автозаправних станцій необхідно використовувати дані, що містяться у формах фінансової звітності. Для підтвердження стабільності в отриманні доходу корисно проаналізувати стійкі співвідношення та загальні тенденції між товарооборотом (потенційним валовим доходом) та ключовими позиціями витрат, такими, як закупівлі, витрати персоналу та ін. Обґрунтовано необхідність визначення, розміру частки вартості земельної ділянки у загальній вартості автозаправних станцій. Вартість земельної ділянки визначається залишком доходу, що припадає на неї. Наведено формулу для розрахунку цього співвідношення. Визначено складові витрат на будівництво автозаправних станцій.

Калиніченко Ю., Швець В. Методологія оцінювання автозаправних станцій. *Економічний аналіз*. 2021. Том 31. № 1. С. 114-121.

DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2021.01.114>

**Ключові слова:** вартість; комерційне майно; аналіз ринку; дохідний підхід; фінансова звітність; метод залишку.

UDC 332.6:519.866.2

JEL classification: P22, R33

**Yuliia KALYNICHENKO**

*PhD in Economics,  
Associate Professor,  
Department of cadastre of territories,  
Lviv Polytechnic National University, Ukraine*  
E-mail: [juliakalyna@gmail.com](mailto:juliakalyna@gmail.com)  
ORCID ID: 0000-0001-8594-7663  
Researcher ID: E-4987-2019

**Veronika SHVETS**

*Lviv Polytechnic National University, Ukraine*  
E-mail: [justwannabehero@gmail.com](mailto:justwannabehero@gmail.com)

© Yuliia Kalynichenko, Veronika Shvets, 2021

Received: 03.02.2021

Revised: 16.02.2021

Accepted: 24.02.2021

Online publication date: 24.02.2021



This is an Open Access article, distributed under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 license, which permits unrestricted re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Yuliia Kalynichenko (Ukraine)  
Veronika Shvets (Ukraine)

# METHODOLOGY OF GAS STATIONS EVALUATION

## ABSTRACT

**Introduction.** In Ukraine, the transit traffic flow, the number of freight, passenger and private vehicles is growing every year, which leads to a constant increase in the number of gas stations. The gas station market is a market of stiff competition, closed to beginners. It is almost impossible for non-affiliated persons to obtain information on real purchase and sale agreements. In view of this fact, the issue of developing methodological and applied principles for estimating the cost of gas stations and identifying generalizing trends in its dynamics is relevant.

**Purpose.** The purpose of the article is to study the methodological provisions and develop methodological and practical recommendations for determining the cost of gas stations.

**Method (methodology).** To achieve this goal, the following methods were used: factor analysis, synthesis, systematization and generalization, the method of causation, system analysis, graphical method.

**Results.** In the paper the factors that affect the cost of gas stations is identified, the determinants of which are the location, brand, number of filling stations, storage capacity and speed of service. It is substantiated that the main conditions for adequate assessment of gas stations are a practical understanding of the peculiarities of doing business, the state of the industry, prospects and forecasts of its development, as well as a detailed analysis of the market. An analysis of the gas station market was carried out, based on the results of which the level of fuel prices, minimum and maximum prices for different types of fuel in Ukraine were determined. It is proved that the main methodological approach used in the evaluation of gas stations is the income approach. An algorithm for calculating the cost of gas stations has been developed. It is not possible to build a cash flow model if there is no qualitative forecast of the expected amount of profit, which is directly affected by the past experience of the entity. Therefore, when evaluating gas stations, it is necessary to use the data contained in the financial reporting forms. To confirm the stability of income, it is useful to analyze the stable ratios and general trends between turnover (potential gross income) and key cost items, such as procurement, staff costs, etc. The necessity of determining the size of the share of the value of the land plot in the total cost of gas stations is substantiated. The value of the land is determined by the balance of income that falls on it. The formula for calculating this ratio is given. The components of costs for the construction of gas stations are determined.

Kalynichenko, Y., & Shvets, V. (2021). Methodology of gas stations evaluation. *Economic analysis*, 31 (1), 114-121.

DOI: <https://doi.org/10.35774/econa2021.01.114>

**Keywords:** cost; commercial property; market analysis; income approach; financial reporting; balance method.

### Вступ

Питання оцінки автозаправних станцій має безліч аспектів. На практиці не часто зустрічаються дві однакові автозаправні станції (навіть якщо вони належать одному мережевому оператору). Визначення вартості автозаправних станцій обумовлює необхідність уважного, ретельного аналізу як об'єкта оцінки, так і внутрішніх чинників, що безпосередньо чи опосередковано впливають на вартість автозаправних станцій для кожного окремого випадку.

Питання теорії та практики оцінки нерухомості, яка приносить дохід, присвячено праці вітчизняних і зарубіжних вчених, зокрема: О. Драпіковського, І. Іванової [13], У. Кіннарда [14], Дж. Фішера, Р. Мартина [15], питання формування вартості у приватних компаніях висвітлено у фундаментальній праці К. Меллена, Ф. Еванса [2].

Проте, питання методологічного забезпечення процесу оцінювання автозаправних станцій, пріоритетності ціноутворюючих факторів на вітчизняному ринку, складу й аналізу вхідних даних залишаються не до кінця відпрацьованими, що і обумовлює актуальність теми дослідження.

### Мета статті

Метою статті є дослідження методологічних положень та розробка методичних і практичних рекомендацій щодо визначення вартості автозаправних станцій.

### Виклад основного матеріалу дослідження

Автозаправні станції (надалі – АЗС) належать до нерухомості, яка приносить дохід (комерційного майна), складовими яких є земельна ділянка, будівлі та споруди, спеціальне обладнання, резервуари і паливні колонки, додаткові опції (магазини, кафе та ін.).

У вітчизняному законодавстві відсутні визначення комерційного майна. Згідно з Міжнародними стандартами оцінки комерційне майно – це індивідуально визначені комплекси нерухомості, включаючи обладнання, яке є необхідним для їх функціонування [1].

Перед суб'єктами господарювання завжди постає проблема вибору альтернативних варіантів використання комерційних об'єктів нерухомості. Зокрема, приймаються рішення щодо доцільності девелоперських проектів, створення нового бізнесу або спільного підприємства на базі об'єктів нерухомості підприємств, придбання (відчуження) об'єктів нерухомості, передача у довгострокову оренду (оренда), створення спільного підприємства на базі нерухомості, передача нерухомості, іншому підприємству в рахунок зобов'язань та ін. З огляду на цей факт, можна зробити висновок, що результати оцінювання об'єктів нерухомості, складовою частиною якого є оціночний аналіз,

повинні допомогти замовнику прийняти рішення, яке забезпечує створення нових комбінацій елементів підприємства, результатом яких будуть вищі за ринкові доходи від капіталу, праці, майна [2].

Чинники, що впливають на вартість АЗС, можна поділити на дві групи.

Перша група – це характеристики власне нерухомості:

- місце розташування;
- ступінь облаштування території;
- ступінь пристосованості для ведення бізнесу;
- зовнішній вигляд;
- ступінь зносу та ін.
- Друга група – це характеристики бізнесу:
- наявність ліцензій, сертифікатів, дозволів;
- клієнтура;
- тарифи;
- склад персоналу;
- якість обслуговування та ін.

Згідно з Міжнародними стандартами оцінки комерційне майно має складну структуру і цілісність [1]. Як правило, перехід права власності на АЗС здійснюється без зупинки функціонування, без репрофілювання, без вилучення складових (включаючи обладнання).

З огляду на цей факт, головними умовами його адекватної оцінки є:

#### 1. Практичне розуміння:

- особливостей ведення бізнесу;
- стану галузі;
- технологічних процесів;
- перспектив та прогнозів.

#### 2. Проведення детального аналізу ринку АЗС.

Ринок АЗС являє собою середовище, де в повній мірі реалізується принцип корисності земельної ділянки, на якій розташовані АЗС. який при взаємодії з обмеженістю даного ресурсу, потребою в ньому і спроможністю купляти створює і підтримує ринкову вартість. При цьому оцінка землі буде об'єктивною настільки, наскільки визначена вартість враховує вплив всіх ринкових сил та факторів, а реальна цінність землі може бути виражена лише її ринковою вартістю.

За результатами аналізу ринку АЗС наведемо стислу характеристику 10 найбільших брендів в Україні.

Однією з найбільших та найдешевших мереж АЗС є мережа заправок «Укрнафта», яка налічує 537 АЗС на території України [3]. Контрольний пакет акцій «Укрнафти» належить державі, решта – групі «Приват». Як правило на заправки поставляється вітчизняне пальне з Кременчука.

Другою за величиною в Україні є мережа АЗС «WOG», яка налічує близько 400 АЗС. Якість пального досить висока, тому саме на заправки «WOG» найменше нарікань водіїв. Привозять пальне з Литви, Білорусії та Румунії. Заправки

www.econa.org.ua

«WOG» можна знайти як у великих містах так і в маленьких поселеннях, та на трасах у всіх областях України [4].

Мережа заправок «ОККО» входить до масштабної компанії «Концерн Галнафтогаз», 50% акцій якої належить Європейському Банку Реконструкції та Розвитку. Налічує понад 400 АЗС по всій Україні. Пальне для АЗС привозять з Білорусії і країн ЄС, що свідчить про його високу якість [5].

Не перше десятиліття заправляє вітчизняні автомобілі мережа заправок «SHELL», яка належить транснаціональній корпорації Royal Dutch Shell. У світі налічується понад 44 тис. АЗС, а в Україні більше 100 станцій. Не зважаючи на довге існування мережі, керівництво компанії не вкладає кошти у будівництво нових чи ремонт уже існуючих станцій. Тому, на думку водіїв, рівень зручності і популярності заправок «Shell» є досить середнім [6].

У протизагу, стрімко розвивається та набирає обертів мережа заправок «UPG». Через невелику кількість об'єктів (65 АЗС) мережа сконцентрована в Центральній Україні. Пальне постачається з Білорусії [7].

У всіх областях України за винятком Донецької і Луганської областей, а також автономної республіки Крим розташовані заправки «AMIC». По всій Україні нараховується 230 заправок станцій. Пальне привозиться з Російської Федерації [8].

Державна азербайджанська мережа «SOKAR» увірвалась на нафтовий ринок України у 2009 році. Тоді «SOKAR» разом купили 17 автозаправок у

Миколаївській та Одеській областях. До 2009 року підприємство активно займалося поставкою нафти в Україну. Кількість заправок постійно зростає. Планується, що кількість АЗС в мережі зросте до 100 протягом ближчих років. Якісне пальне, яке поставляють до заправок та яким користуються українські водії поставляють з Азербайджану [9].

Виключно українське паливо пропонує водіям мережа заправок «KLO». На даний час станція «KLO» не є такою популярною як її конкуренти і нараховує лише 63 АЗС. Компанія пропонує своїм клієнтам пальне з України (Шебелинський НПЗ), Литви (завод Orlen Lietuva) та Білорусі [10].

Мережа заправок БPCM нараховує 167 заправок у всіх областях України. паливо яке використовує БPCM поставляється з інших країн а саме з Білорусії, Росії та Європи. Вартість пального є нижче середньо ринкової та цілком може скласти конкуренцію «Укрнафті» [11].

Мережа АЗС «GLUSCO», як і «AMIC», належить російському керівництву, а саме «Роснафті». Всього по областях нараховується 120 АЗС. Пальне, яке заливають в баки українських водіїв, привозять з Росії. Вартість пального на «GLUSCO» досить нестабільна, вона може бути як і нижче ринкової так і на стільки високою, що б'є всі рекорди ринку, на сьогоднішній день вартість коливається в середніх діапазонах [12].

На рис. 1 зображено вартість різних видів палива 10 найбільших АЗС України станом на лютий 2021 року [3-12].

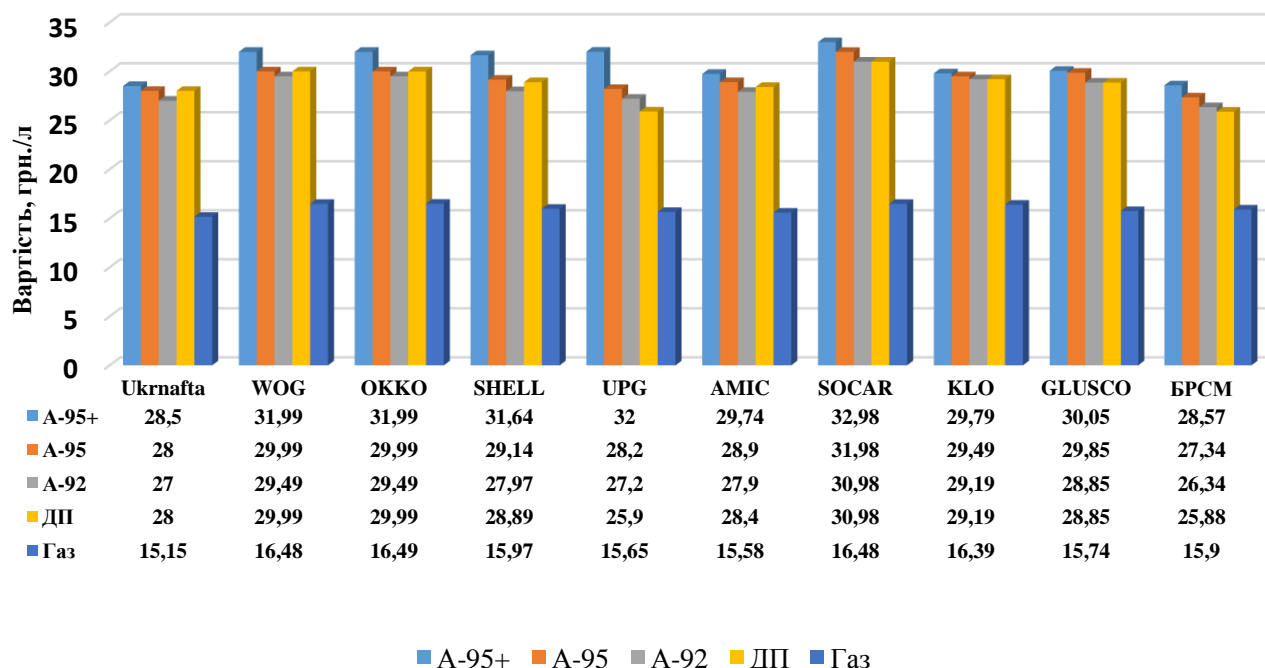


Рис. 1. Вартість різних видів палива 10 найбільших АЗС України станом на лютий 2021 року

Проаналізувавши даний графік можна зробити висновки щодо рівня цін на пальне на найбільших АЗС України. З метою визначення мінімальних і максимальних цін на пальне в Україні нами було

проаналізовано ціни на різні види палива усіх АЗС, які працюють на вітчизняному ринку.

Результати аналізування узагальнено у табл. 1.

**Таблиця 1. Визначення середньої ринкової вартості цін на пальне**

Вид палива	Максимальна ціна грн./л	Назва АЗС	Мінімальна ціна грн./л	Назва АЗС	Середня ціна грн./л
A-95+	32,98	SOCAR	28,12	MOTTO	30,55
A-95	31,98	SOCAR	27,00	MARSHAL	29,49
A-92	30,98	SOCAR	26,00	MARSHAL	28,49
ДП	30,98	SOCAR	24,75	МАРКЕТ	24,75
Газ	16,59	НЕФТЕК	15,10	ОЛАС	15,85

Як бачимо, найвищі ціни на пальне на АЗС «SOCAR». Відзначимо, що АЗС «SOCAR» – це не лише якісне пальне, а великий спектр безкоштовних послуг, включно з можливістю користуватися ноутбуком, принтером, сканером швидкісним доступом до мережі.

Питання оцінювання АЗС має безліч аспектів. На практиці не часто зустрічаються дві однакові АЗС (навіть якщо ці АЗС належать одному мережевому оператору). Визначення вартості АЗС обумовлює необхідність уважного, ретельного аналізу як об'єкта оцінювання, так і внутрішніх чинників вартості АЗС для кожного окремого випадку.

За результатами проведеного аналізу, нами було виокремлено визначальні характеристики, що впливають на вартість АЗС, а саме:

- місцерозташування (наближеність до магістралей, інтенсивність транспортних потоків, зручність під'їзду як легкового так і вантажного транспорту);
- бренд – добре ім'я щодо якості пального;
- ємність сховищ та кількість заправних пунктів;
- швидкість обслуговування (величина проливу).

Головним показником споживчої цінності для АЗС є транспортний потік (потенційні клієнти). АЗС відчужують в основному разом з бізнесом, як діюче підприємство, де нерухоме майно та обладнання є лише однією з складових. Уявлення про можливу ціну купівлі-продажу АЗС засновані передусім на очікуванні майбутнього доходу від даного бізнесу. При цьому замість визначення вартості прав на нерухомість за результат приймається вартість діючого підприємства [14].

Враховуючи вищенаведене, можна зробити висновок, що основним методичним підходом, який застосовується при оцінюванні АЗС є дохідний підхід.

Можна зауважити, що у теорії оцінювання в межах доходного підходу розроблено досить багато методів і моделей: модель дисконтованих грошових потоків (DCF), економічної доданої вартості (EVA), грошової доходності інвестицій (CFROI), дисконтування дивідендів та ін.[13,14,15].

Кожна публікація, присвячена одному з методів, доводить його переваги над іншими. Проте, на нашу думку, неможливо побудувати модель грошових потоків, якщо відсутній якісний прогноз щодо очікуваного розміру прибутку, на який безпосередньо впливає минулий досвід суб'єкта господарювання. З огляду на цей факт, можна зробити висновок, що дані, зафіксовані у формах фінансової звітності АЗС, мають дуже велике значення. На нашу думку, підставою для ухвалення управлінських рішень можуть бути результати оцінювання, які ґрунтуються на реальних фінансових показниках його діяльності, а не на сумнівних прогнозах щодо його майбутньої діяльності.

Для підтвердження стабільності в отриманні доходу корисно проаналізувати стійкі співвідношення та загальні тенденції між товарооборотом (потенційним валовим доходом) та ключовими позиціями витрат, такими, як закупівлі, витрати персоналу та ін. Це допоможе виявити типові відхилення у діяльності АЗС і вказують на недоліки (переваги) його менеджменту порівняно з менеджментом розумно ефективного оператора.

Оскільки доходи на АЗС змінюються рівномірно, залежно від зміни цін на паливо, оцінюванні дохідним підходом можна застосувати метод прямої капіталізації.

Формула для визначення вартості майна АЗС з використанням методу капіталізації представлена наступним чином:

$$PV = \frac{NOP}{CR_m}, \quad (1)$$

де  $PV$  – поточна вартість об'єкту оцінки (англ. – Present Value), грн. або USD;

$NOP$  – чистий операційний дохід (англ. – Net Operating Profit), отриманий протягом року шляхом передачі об'єкту оцінювання в оренду, грн. або USD;

$CR_m$  – ставка капіталізації (англ. – Capitalization Rate).

www.econa.org.ua

З огляду на той факт, що капіталізується дохід, який отримано протягом одного періоду (одного року), у зарубіжній практиці цей метод ще називають «методом капіталізації результатів одного періоду (англ. – single-period capitalization method, SPCM)» [15].

Відповідно, модель для визначення ставки капіталізації має вигляд:

$$CR_m = Y + \Delta_n k(n, Y), \quad (2)$$

де  $Y$  – норма доходу на інвестований капітал (англ. – return on investment);

$\Delta_n$  – відносна зміна вартості об'єкта нерухомості за досліджуваній період часу,  $\Delta_n = \frac{V_n - V_0}{V_0}$ , грн. або USD.

$k(n, Y)$  – фактор фонду повернення капіталу (ставка повернення інвестицій), визначається за формулою:  $k(n, Y) = \frac{Y}{(1+Y)^n - 1}$

$n$  – кількість періодів.

При цьому, чистий операційний дохід розраховується за формулою:

$$NOP = VP - VV, \quad (3)$$

де  $VP$  – валовий дохід, грн./рік,

$VV$  – витрати на утримання АЗС, грн./рік або USD/рік.

При розрахунку валового доходу, який генерує оцінюваний об'єкт нерухомості протягом року, як правило, розраховуються доходи від передачі в оренду цього об'єкту. Проте на АЗС дохід утворюється за рахунок різниці між закупівельними

цінами і цінами продажу по кожному виду палива та залежить від об'ємів продажу.

Пропонуємо наступний алгоритм для розрахунку вартості АЗС:

1. АЗС надає належним чином підтверджену інформацію:

– обсяги продажу кожного виду палива протягом року, що передує даті оцінки (окремо за кожний місяць і загалом за рік).

– середні закупівельні ціни і ціни продажу по кожному виду палива протягом року, що передує даті оцінки (окремо за кожний місяць).

2. Для визначення середнього валового прибутку розраховуємо різницю між закупівельними цінами і цінами продажу по кожному виду палива протягом року, що передує даті оцінювання (окремо за кожний місяць за вирахуванням ПДВ і загалом за рік), яку множимо на обсяги продажу.

3. Розраховуємо валовий прибуток від реалізації супутніх товарів і послуг: від роботи магазину, кафе, СТО та ін. (окремо за кожний місяць і загалом за рік) на підставі наданих форм фінансової звітності.

4. Розраховуємо валовий прибуток від реалізації пального і супутніх товарів та послуг (окремо за кожний місяць і загалом за рік).

5. Розраховуємо загальні витрати на функціонування АЗС: зарплата персоналу, відрядження, професійні послуги, комунальні послуги, придбання основних та оборотних засобів та ін. (окремо за кожний місяць і загалом за рік).

Загальний алгоритм розрахунку вартості АЗС узагальнено у таблиці 2.

**Таблиця 1. Визначення середньої ринкової вартості цін на пальне**

Ряд.	Найменування показника	Сума, грн.
1	Валовий прибуток від реалізації палива, у т.ч.	Ряд. 2+ Ряд. 3+Ряд. 4+ Ряд. 5+ Ряд. 5
2	А-95	
3	Дизпаливо	
4	А-92	
5	А-95+	
6	Газ	
7	Вал. прибуток від реалізації супутніх товарів та послуг	
8	Сукупний валовий прибуток від функціонування АЗС $VP$	Ряд. 1+ Ряд. 7
9	Загальні витрати на функціонування АЗС	
10	Податки і збори	
11	Чистий операційний дохід	Ряд. 8 – Ряд. 9 – Ряд. 10
12	Коефіцієнт капіталізації	$\frac{CR_m}{100\%}$
	Вартість АЗС, грн.	Ряд.11/Ряд.12

Як вже зазначалося вище, однією з визначальних характеристик, що впливають на вартість АЗС є переваги і недоліки її місця розташування. У цьому контексті відзначимо, що у вартість АЗС, визначену дохідним підходом,

включено вартість земельної ділянки, оскільки, чим краще місцерозташування, тим інтенсивніші транспортні потоки, тим більший об'єм реалізованого палива і супутніх товарів та вищі прибутки. Відповідно, необхідно визначити, розмір

частки вартості земельної ділянки у загальній вартості АЗС (зокрема, при прийнятті рішення: купити готовий бізнес або вільну земельну ділянку і збудувати на ній АЗС).

В основі оцінювання вартості земельної ділянки лежить принцип внеску, а вартість земельної ділянки визначається залишком доходу, що припадає на неї. Формула для розрахунку цього співвідношення буде мати вигляд:

$$V_o = V_L + (V_B + V_F + V_D) - Z, \quad (4)$$

де  $V_L$  – вартість вакантної або умовно вакантної земельної ділянки, грн. або USD;

$V_o$  – вартість поліпшеної земельної ділянки (вартість АЗС), грн. або USD, враховуючи формулу (1),  $V_o = \frac{NOP}{CR_m}$ ;

$V_B$  – вартість будівництва, грн. або USD;

$V_F$  – вартість фінансування, грн. або USD;

$V_D$  – прибуток забудовника (девелопера), грн. або USD;

$Z$  – сукупне знецінення об'єкту нерухомості, яке враховує усі види зносу оцінюваної АЗС, грн. або USD.

Вартість будівництва АЗС є найбільш вагомою складовою витрат на розвиток земельної ділянки. Вона залежить від:

- витрат на відведення і оформлення земельної ділянки;
- поточних цін на трудові і матеріально-технічні ресурси;
- місцевих податків і зборів;
- вартості облаштування земельної ділянки (підключення комунікацій, заощення території, освітлення та ін.);
- кількості та марки паливно-роздавальних колонок;
- кількості та обсягів підземних резервуарів для збереження різних видів палива;
- наявності додаткових елементів (пункту СТО, заправки балонів, магазину, засобів зв'язку, кафе, стоянки для легкового і вантажного автотранспорту та ін.).

При визначенні вартості фінансування, які обумовлюють залучення значних за розміром кредитних коштів, повинні враховуватися такі фактори, як процентні ставки, які склалися на кредитному ринку; терміни і умови фінансування; тимчасові рамки; забезпечення, необхідне для залучення коштів; питання контролю над проектом з боку кредитора та ін.

Оцінка розміру прибутку, який буде прийнятним для забудовника, досить складна. Розміри очікуваного прибутку можуть змінюватися в залежності від ситуації на ринку і видів власності. На рівень прибутку впливають характер і терміни

розвитку земельної ділянки, а також супутні ризики і конкуренція серед девелоперів.

Вартість вакантної або умовно вакантної земельної ділянки, яка використовується для розміщення АЗС, визначається ймовірною ціною, яку можуть сплатити за неї на ринку, тобто її ринковою вартістю. Подібні земельні ділянки, як правило, оцінюються шляхом застосування порівняльного підходу.

Основними елементами порівняння, що стосуються характеристик угод, є:

- права, що передаються на оцінювану і порівнювану земельну ділянку, оскільки від повноти пакету прав залежить ціна угоди;
- дата продажу, яка дозволяє врахувати зміну в ринкових умовах порівняно з датою оцінки (зміни в законодавстві, динаміка цін, та ін.);

Міжнародними стандартами оцінки до даної групи елементів порівняння включено також витрати, які могли би бути зроблені безпосередньо після продажу, і які обізнаний покупець може домовитися включити до ціни продажу, наприклад, витрати на ліквідацію наслідків забруднення навколишнього середовища або витрати, пов'язані зі зміною цільового призначення [1].

Проте, основним є аналіз ринку. Збираються і аналізуються дані, що відображають взаємозв'язок між попитом та пропозицією, досліджується динаміка цін.

#### Висновки та перспективи подальших розвідок

1. При прийнятті рішень про купівлю або оренду АЗС базовим орієнтиром для потенційного покупця або орендаря буде слугувати майбутній дохід, який можна отримати від діяльності оцінюваного об'єкту.

2. Підставою для ухвалення управлінських рішень можуть бути результати оцінювання, які ґрунтуються на реальних фінансових показниках діяльності АЗС, а не на сумнівних прогнозах щодо майбутньої діяльності об'єкту оцінки.

3. У вартість АЗС, визначену дохідним підходом, включено вартість земельної ділянки, оскільки, чим краще місцерозташування, тим інтенсивніші транспортні потоки, тим більший об'єм реалізованого палива і супутніх товарів та вищі прибутки.

4. При прийнятті рішення: купити готовий бізнес або вільну земельну ділянку і збудувати на ній АЗС необхідно визначити, розмір частки вартості земельної ділянки у загальній вартості АЗС.

5. При оцінці АЗС необхідне проведення детального ринкового аналізу, визначення кон'юнктури ринку, що і буде предметом подальших досліджень.

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

1. International Valuation Standards Council. URL: <https://www.ivsonline.org/>.
2. Mellen C. Building Value in Private Companies. Valuation for M&A / Mellen, Chris M., Evans, Frank C. Hoboken: Wiley, 2018. 467 p.
3. UKRNAFTA. URL: <https://www.ukrnafta.com/ru/azs>.
4. WOG. URL: <https://wog.ua/ru/about/>.
5. OKKO. URL: <https://www.okko.ua/galnaftogas>.
6. SHELL. URL: <https://www.shell.ua>.
7. UPG. URL: <https://upg.ua/ru/glavnaya/>.
8. AMIC. URL: <https://amicenergy.com.ua/ua/>.
9. SOCAR. URL: <https://socar.ua/>.
10. KLO. URL: <https://www.klo.ua/>.
11. BRSM. URL: <https://brsm-nafta.com/>.
12. GLUSCO. URL: <https://www.glusco.swiss/uk/about-us>.
13. Драпіковський О., Іванова І. Метод зисків в оцінці нерухомості з комерційним потенціалом кризи. *Державний інформаційний бюлетень про приватизацію*. 2015. № 3. С. 52-54
14. Kinnard W. N. Income Property Valuation: Principles and Techniques of Appraising Income-producing Real Estate. Lexington, Mass., D.C.: Health, 1971. 510 p.
15. Fisher J., Martin R. Income Property Valuation. Chicago: Dearborn Real Estate Education, 2003, 600 p.

**REFERENCES**

1. International Valuation Standards Council. (2021). Retrieved from <https://www.ivsonline.org/>.
2. Mellen, Chris M., & Evans, Frank C. (2018). Valuation for M&A: Building Value in Private Companies. Hoboken: Wiley.
3. UKRNAFTA. (2021). Retrieved from <https://www.ukrnafta.com/ru/azs>.
4. WOG. (2021). Retrieved from <https://wog.ua/ru/about/>.
5. OKKO. (2021). Retrieved from <https://www.okko.ua/galnaftogas>.
6. SHELL. (2021). Retrieved from <https://www.shell.ua>.
7. UPG. (2021). Retrieved from <https://upg.ua/ru/glavnaya/>.
8. AMIC. (2021). Retrieved from <https://amicenergy.com.ua/ua/>.
9. SOCAR. (2021). Retrieved from <https://socar.ua/>.
10. KLO. (2021). Retrieved from <https://www.klo.ua/>.
11. BRSM. (2021). Retrieved from <https://brsm-nafta.com/>.
12. GLUSCO. (2021). Retrieved from <https://www.glusco.swiss/uk/about-us>.
13. Drapikovskiy, O., & Ivanova, I. (2015.) *Derzhavnyi informatsiyni biuleten pro pryvatyzatsiiu*, 3, 52-54. [in Ukrainian].
14. Kinnard, W. N. (1971). *Income Property Valuation: Principles and Techniques of Appraising Income-producing Real Estate*. Lexington, Mass., D.C.: Health.
15. Fisher, J. D., & Martin, R. S. (2003). *Income Property Valuation*. Chicago: Dearborn Real Estate Education.