



*Г.Л. Попкова, член Экспертного совета НП «Кадастр-Оценка»,
А. Н. Дахновец, руководитель департамента оценки,
ООО «Агентство «Русспромоценка», г. Москва, www.russprom.ru*

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ АЗС

Автозаправочная станция (АЗС) согласно Методических рекомендаций Ассоциации Российских Банков по оценке АЗС для целей залога (далее – Рекомендации АРБ [2]) – комплекс имущества, включающий: земельный участок с улучшениями в виде зданий и сооружений, оборудование, передаточные устройства, неснижаемый остаток топлива, предназначенный для приема, хранения и выдачи нефтепродуктов и/или сжиженного углеводородного газа, сжатого природного газа транспортным средствам и самоходным машинам не на гусеничном ходу, продажи масел, консистентных смазок, запасных частей, принадлежностей к транспортным средствам и оказания сопутствующих услуг владельцам/пользователям транспортных средств.

Далее в статье представлены параметры рассчитанные с помощью анализа различных факторов используемых при оценке АЗС. Приведенные выводы основаны на рыночных данных и информации операторов АЗС различных регионов Российской Федерации (дочерние и зависимые общества ВИНК – ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Газпром нефть» ОАО «НК «Роснефть», другие крупные операторы - ООО «Компания ТРАССА», ООО «Валар» и т.д.). В рамках написания данного материала было проанализировано более 600 АЗС расположенных на территории РФ.

Представленные значения использованы в реальных отчетах об оценке прошедших многоуровневую экспертизу, защиту в комиссиях по оспариванию кадастровой стоимости и в судах.

Доходный подход при оценке АЗС

Определение рыночной стоимости АЗС в рамках доходного подхода согласно Рекомендаций АРБ [2] возможно:

- на основании информации об аренде аналогичных объектов;
- на основании информации об операционной деятельности.

Выбор метода расчета должен базироваться на принятой в регионе практике использования АЗС. Если сдача их в аренду не является типичной рыночной практикой, то стоимость должна рассчитываться на основании доходов от эксплуатации как «объектов с торговым потенциалом».

Обычно процедура оценки АЗС доходным подходом включает следующие этапы:

- а) определение валового дохода (ВД);
- б) определение величины операционных расходов (ОР);
- с) определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
- д) определение рыночной стоимости (РС_{дп}).

Определение валового дохода (ВД)

Валовой доход может формироваться как от реализации топлива («основная деятельность»), так и от продажи различных товаров и оказания услуг, а так же от сдачи части имущества в аренду («сопутствующая деятельность»).

Для определения ВД необходимо определить следующие величины:

- валовой доход от реализации топлива (ВД_{нп});
- дополнительный доход от сопутствующей деятельности (ДД).

Контроль корректности определения ВД_{нп} осуществляется путем контроля за корректностью следующих показателей:

- прогноз объема реализации топлива (при его формировании целесообразно проанализировать ретроспективные данные по объемам реализации за каждый месяц последних двух-трех лет эксплуатации с разбивкой по видам и маркам топлива);
- средняя цена розничной реализации по каждому виду и марке топлива, сложившаяся в регионе местоположения Объекта оценки, сравнение со средней ценой реализации оцениваемой АЗС;
- средняя цена оптовой закупки (цена Поставщика) по каждому виду и марке топлива, сложившаяся в регионе местоположения Объекта оценки, сравнение со средней ценой оптовой закупки оцениваемой АЗС.

Объем реализации топлива

Анализируется годовая сезонность объемов реализации и изменение среднесуточной реализации по годам.

Наиболее типичным является небольшой рост среднесуточной реализации нефтепродуктов по годам.

Наибольшие объемы реализации топлива обычно наблюдаются в летние периоды с мая по сентябрь, что обусловлено ростом в данное время поездок на отдых и дачные участки личного автотранспорта. Пики реализации дизельного топлива, наоборот, могут наблюдаться в зимний период, что обусловлено повышением интенсивности движения грузового автотранспорта и расхода топлива.

При проведении оценки доходным подходом рекомендуется исключить из расчетов любой оборот и прибыль, обусловленные исключительно личным профессиональным опытом, квалификацией, репутацией и (или) брендом собственника или эксплуатирующего лица.

Следует отметить, что оборот и прибыль, обусловленные перечисленными выше факторами, обычно не учитывается, так как потенциальными покупателями АЗС могут быть крупные операторы АЗС региона, имеющие сопоставимую репутацию и бренд.

После проведения анализа ретроспективных данных о динамике реализации топлив с АЗС, и при отсутствии каких либо значительных отклонений, для дальнейшего расчета целесообразно принимать среднесуточные объемы реализации по видам топлива за последний год.

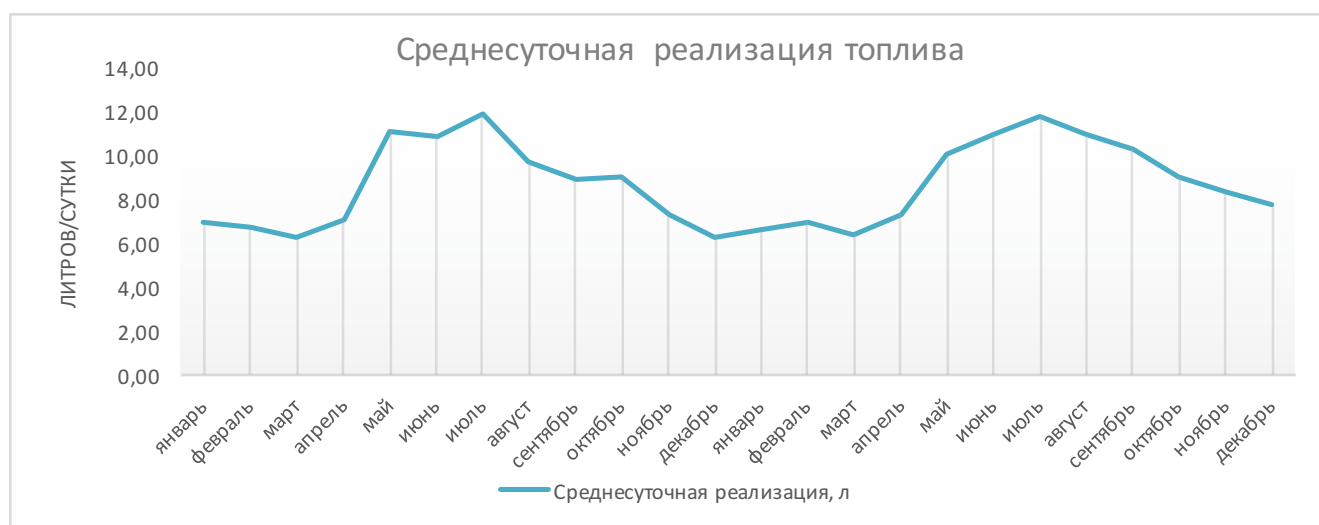


Рис. 1. Динамика среднесуточной реализации топлива с выраженной сезонностью

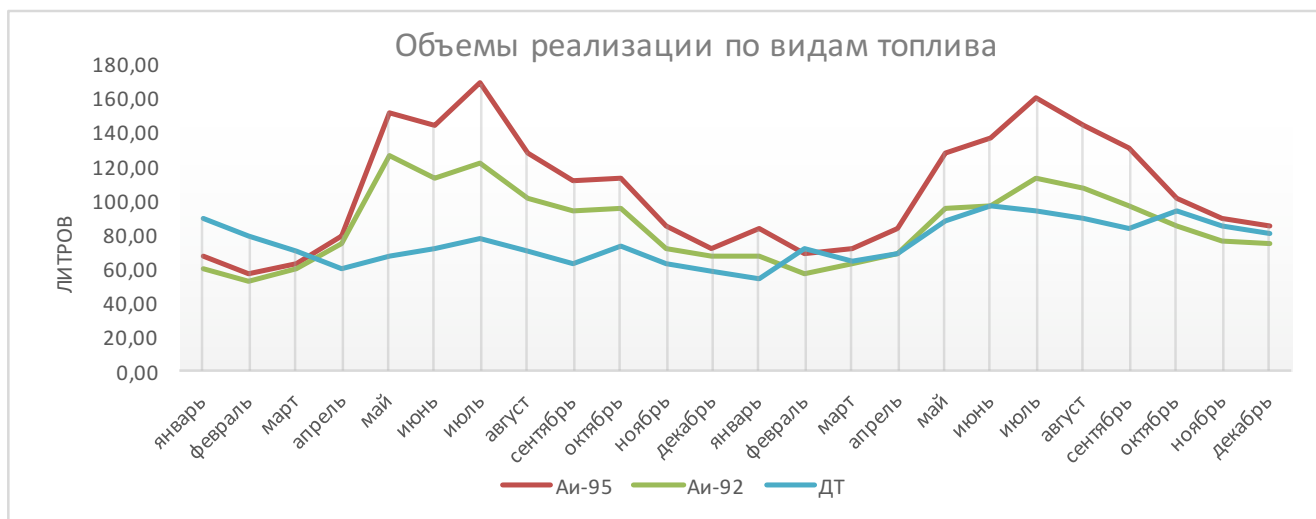


Рис. 2. Динамика среднесуточной реализации топлива по видам топлива

Перевод единиц измерения топлива из тонн в литры возможен на основании Письма от 24.03.2005 г. № 03-3-09/0412/23 «О порядке пересчета количества нефтепродуктов из объемных единиц в весовые».

В соответствии с разъяснением Департамента экономического регулирования Министерства энергетики Российской Федерации согласно информации Всероссийского научно-исследовательского института по переработке нефти (ОАО «ВНИИ НП») в зависимости от температурного режима и пределов испаряемости автомобильного бензина показатель плотности по маркам этого бензина может варьироваться в следующих пределах: для А-76 (АИ-80) - от 0,700 до 0,750 г/куб. см, для Аи-92 - от 0,715 до 0,760 г/куб. см, для Аи-95 - от 0,720 до 0,775 г/куб. см и для Аи-98 - от 0,730 до 0,780 г/куб. см.

В связи с указанными колебаниями плотности в случае если ее значение не определено и документально не зафиксировано в момент получения (оприходования) нефтепродуктов, то в целях пересчета количества нефтепродуктов из литров в тонны может использоваться среднее значение указанного показателя.

Так, согласно вышеуказанному разъяснению в зависимости от марки автомобильного бензина можно принимать следующие средние значения

плотности: для А-76 (АИ-80) - 0,715 г/куб. см, для Аи-92 - 0,745 г/куб. см, для Аи-95 - 0,750 г/куб. см, для Аи-98 - 0,765 г/куб. см.

Средние значения плотности для дизельного топлива согласно данных Департамента государственной энергетической политики и энергоэффективности Минэнерго России: летнее - от 0,830 до 0,850 г/куб. см, зимнее - от 0,800 до 0,830 г/куб. см., усредненное значение для ДТ составит 0,828 г/куб. см.

Таблица 1. Среднесуточная реализация топлива, л

Наименование*	Средне значение	Медиана
Столичный город	31 009	27 046
Федеральная трасса	34 640	23 682
Областной центр	17 387	16 674
Средний город	14 885	16 182
Малый населенный пункт	8 421	7 834

*малые населенные пункты – деревня, поселок, небольшой город или некрупные междугородние дороги, численность населения до 20 тыс. чел.; средний город – от 20 тыс. чел., но не являющийся областным или региональным центром; областной центр – в т.ч. дороги областного или регионального значения; федеральная трасса – значимая федеральная трасса; столичный город – город Москва и Санкт-Петербург.

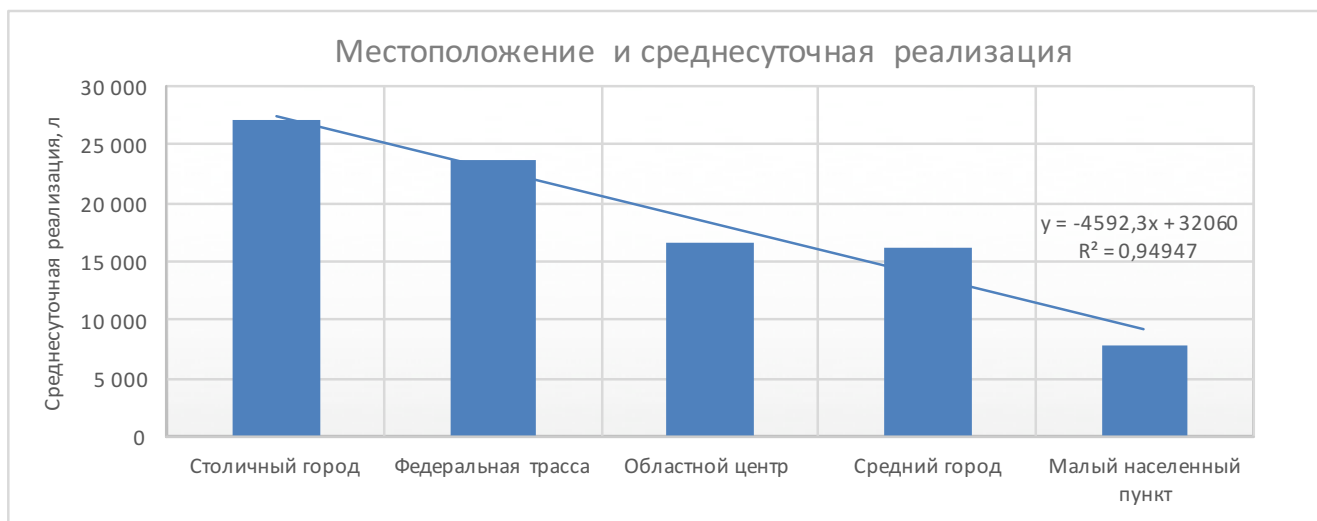


Рис. 3. Изменение среднесуточной реализации топлива в зависимости от местоположения АЗС (медиана)

Цена розничной реализации топлива

На данном этапе анализируются розничные цены реализации топлива по видам и месяцам за последние два-три года.

Сравнение цен реализации по каждому виду топлива оцениваемой АЗС со средними ценами реализации, сложившимися в регионе местоположения возможно с помощью следующих источников:

1. Ежемесячный нефтегазовый журнал «ИнфоТЭК», <http://citek.ru/>, раздел «Розничные цены на автомобильное топливо в регионах России».
2. Федеральная служба государственной статистики, <http://www.gks.ru>, «О динамике цен на бензин автомобильный и ресурсах нефтепродуктов», приложение «Средние потребительские цены на бензин автомобильный и дизельное топливо».
3. Информационно-аналитический Центр «КОРТЕС», <http://www.kortes.com>, «Розничные цены на АЗС в регионах-областных центрах РФ (автобензин и дизтопливо) - еженедельно (Индекс АЗС)».

Для дальнейшего расчетов могут применяться как фактические цены реализации при их соответствии рынку, так и рыночные цены, согласно вышеприведенных источников.

Цена оптовой закупки топлива и маржинальная доходность

Расчет $ВД_{нп}$ согласно Рекомендаций АРБ [2] необходимо осуществлять на основании нормы рентабельности (маржинальной доходности),

рассчитываемой как разность цен реализации и закупки, деленная на цену реализации. Такой подход диктуется тем, что данный показатель имеет самостоятельный экономический смысл и является относительно стабильной величиной на рынке. Цены закупки (мелкооптового рынка) и реализации (розничные) подвержены колебаниям, часто разнонаправленным, с соответствующими колебаниями рентабельности. Рентабельность по отдельным видам топлива также может различаться. Но всегда можно говорить о некоем значении рентабельности, выявляемом при измерениях ее средней величины и наблюдениях за ее колебаниями в течение продолжительного периода времени.

Прогноз $ВД_{нп}$, сделанный на основе корректного определения этого усредненного значения, даст возможность адекватной оценки стоимости. Среднерегиональные значения нормы рентабельности могут быть рассчитаны на основании данных агентств, специализирующихся на мониторинге рынка нефтепродуктов.

Для исключения возможных ошибок проводится анализ включения в цены оптовой закупки, на основе которых производится расчет рентабельности, транспортных расходов, а также анализ включения в цены закупки и продажи НДС. Обычно рентабельность рассчитывается на основе цен без учета транспортных расходов, но включающих НДС.

При расчете рентабельности также необходимо принять во внимание особенность учета мелкооптовой закупки (тонн) и розничной реализации топлива (литры) и цены на него (рубли за тонну или рубли за литр).

На основании оптовых цен закупки оцениваемой АЗС рассчитывается норма рентабельности для последующего сравнения со средней ценой сложившейся в регионе местоположения Объекта оценки.

Далее приведены расчеты маржинальной доходности на основании ежемесячного нефтегазового журнала «ИнфоТЭК».

Для расчетов использованы розничные цены на АЗС (средние значения по компаниям) и мелкооптовые цены в регионах (среднее значение между минимальным и максимальным значениям), условия поставки - самовывоз с нефтебаз. Коэффициент маржинальной

доходности АЗС рассчитывается как отношение разницы между мелкооптовой и розничной ценой к розничной цене в процентах.

Таблица 2. Маржинальная доходность ЦФО за 2013-2015 гг.

Период	Центральный федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	15,04%	15,06%	14,41%	15,23%	15,65%
Минимальное значение	8,84%	5,83%	4,38%	8,70%	11,03%
Максимальное значение	21,55%	23,03%	22,97%	22,20%	23,38%
Медиана	14,55%	15,86%	14,45%	15,10%	15,94%

Таблица 3. Маржинальная доходность СЗФО за 2013-2015 гг.

Период	Северо-Западный федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	15,93%	12,27%	10,75%	14,39%	10,85%
Минимальное значение	10,43%	5,55%	3,28%	9,34%	6,12%
Максимальное значение	23,72%	23,07%	17,37%	17,75%	14,05%
Медиана	15,91%	12,95%	11,88%	14,82%	11,27%

Таблица 4. Маржинальная доходность ПФО за 2013-2015 гг.

Период	Приволжский федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	9,87%	14,21%	13,42%	15,47%	14,98%
Минимальное значение	3,01%	6,53%	6,25%	5,60%	8,87%
Максимальное значение	19,16%	23,71%	24,33%	21,67%	20,60%
Медиана	8,83%	14,33%	13,13%	15,26%	14,98%

Таблица 5. Маржинальная доходность ЮФО за 2013-2015 гг.

Период	Южный федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	7,00%	12,44%	11,37%	12,69%	10,43%
Минимальное значение	1,48%	3,69%	2,13%	5,60%	3,33%
Максимальное значение	12,99%	19,08%	20,45%	21,75%	14,08%
Медиана	6,89%	12,76%	11,34%	13,27%	11,28%

Таблица 6. Маржинальная доходность УФО за 2013-2015 гг.

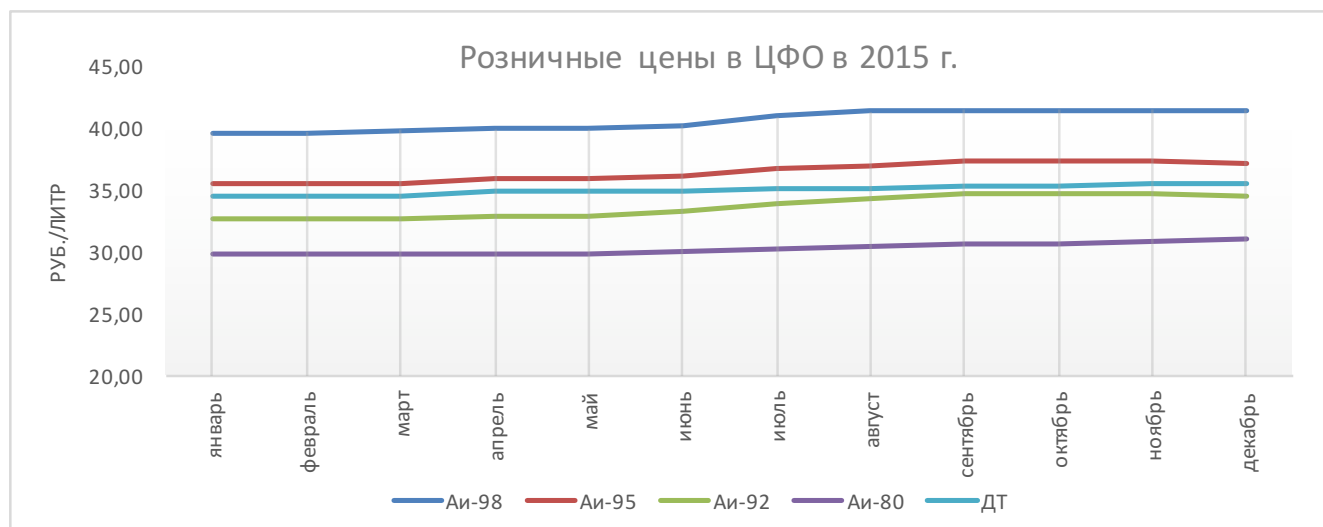
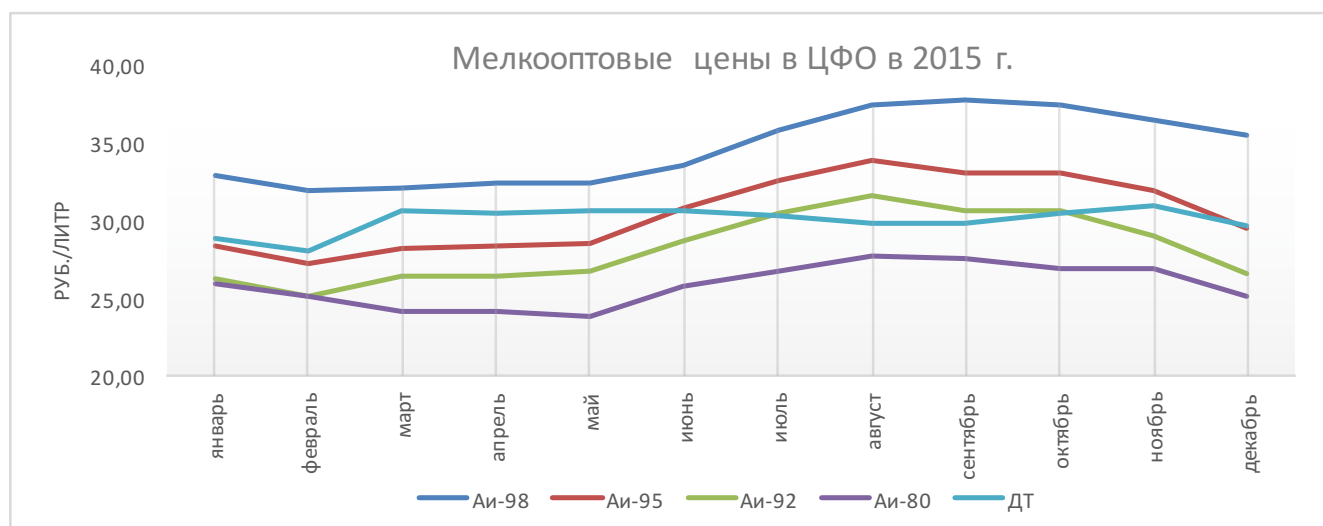
Период	Уральский федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	9,53%	11,18%	11,71%	12,94%	14,05%
Минимальное значение	1,21%	3,82%	2,99%	6,11%	7,01%
Максимальное значение	17,60%	20,09%	25,06%	22,43%	20,88%
Медиана	9,34%	11,56%	12,11%	13,18%	13,94%

Таблица 7. Маржинальная доходность СФО за 2013-2015 гг.

Период	Сибирский федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	8,83%	11,06%	9,39%	11,32%	11,67%
Минимальное значение	1,99%	4,14%	2,40%	5,47%	6,10%
Максимальное значение	18,29%	20,90%	17,62%	21,53%	18,69%
Медиана	8,32%	10,50%	10,02%	11,18%	11,18%

Таблица 8. Маржинальная доходность ДФО за 2013-2015 гг.

Период	Дальневосточный федеральный округ				
	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Среднее значение	8,50%	7,86%	9,12%	15,56%	8,05%
Минимальное значение	1,19%	1,61%	1,69%	8,69%	1,89%
Максимальное значение	16,72%	15,46%	17,90%	21,46%	14,19%
Медиана	9,67%	6,74%	9,66%	15,41%	8,42%


Рис. 4. Изменение розничных цен в течении года

Рис. 5. Изменение мелкооптовых цен в течении года

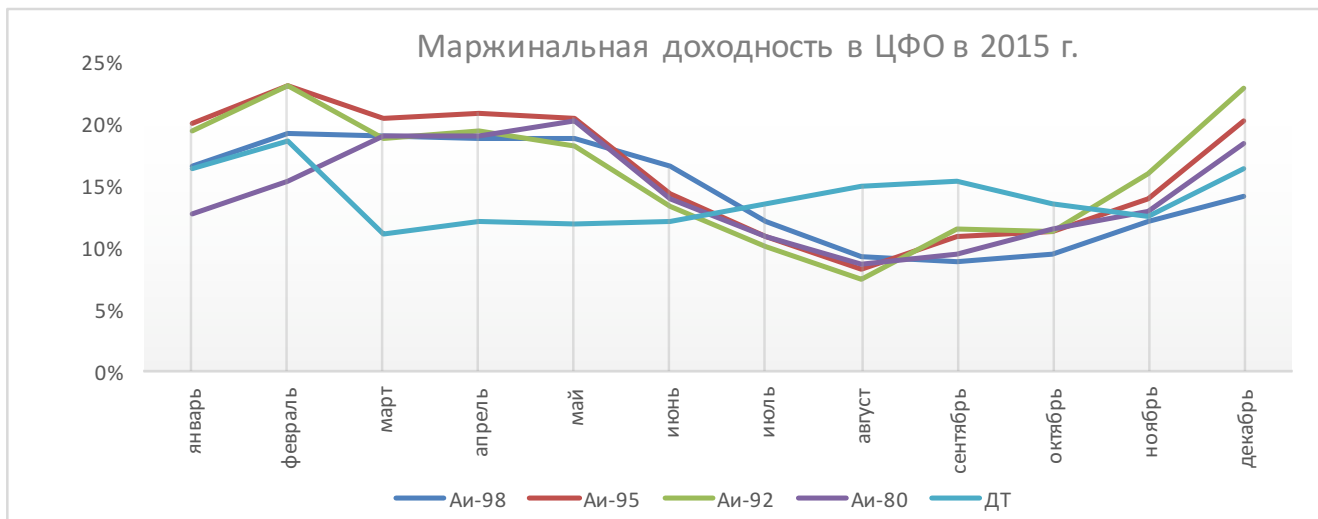


Рис. 6. Изменение маржинальной доходности в течении года

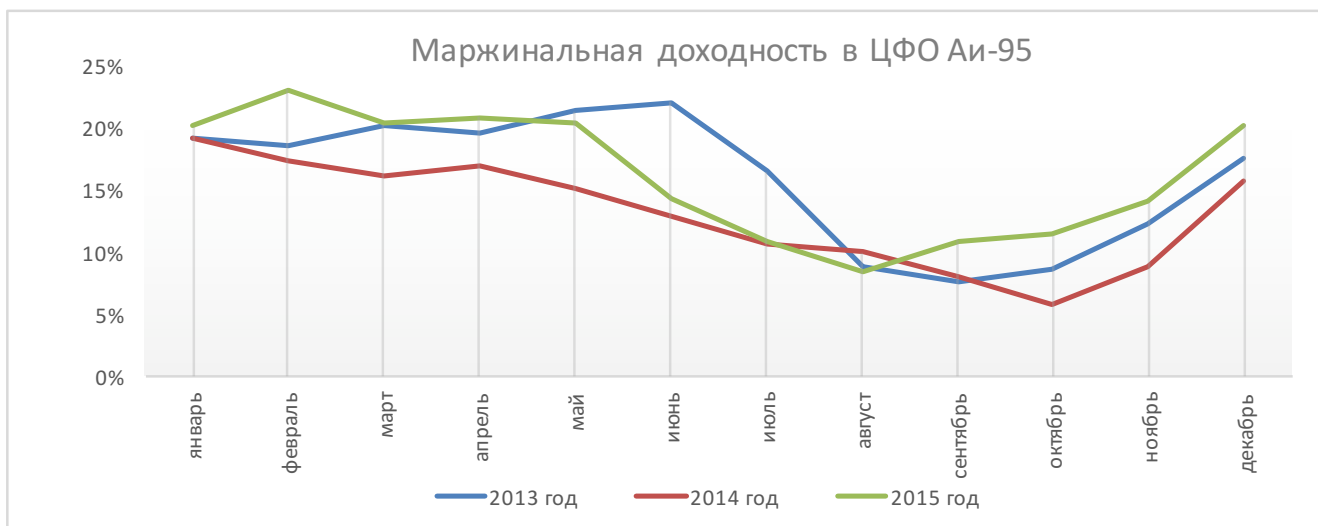


Рис. 7. Маржинальная доходность Аи-95

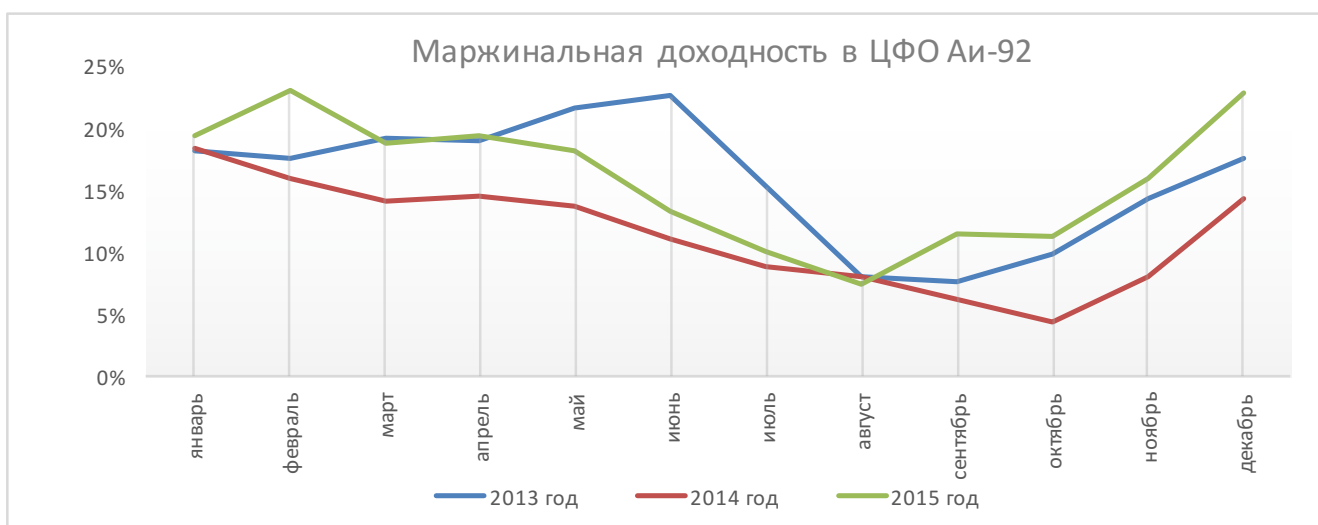


Рис. 8. Маржинальная доходность Аи-92

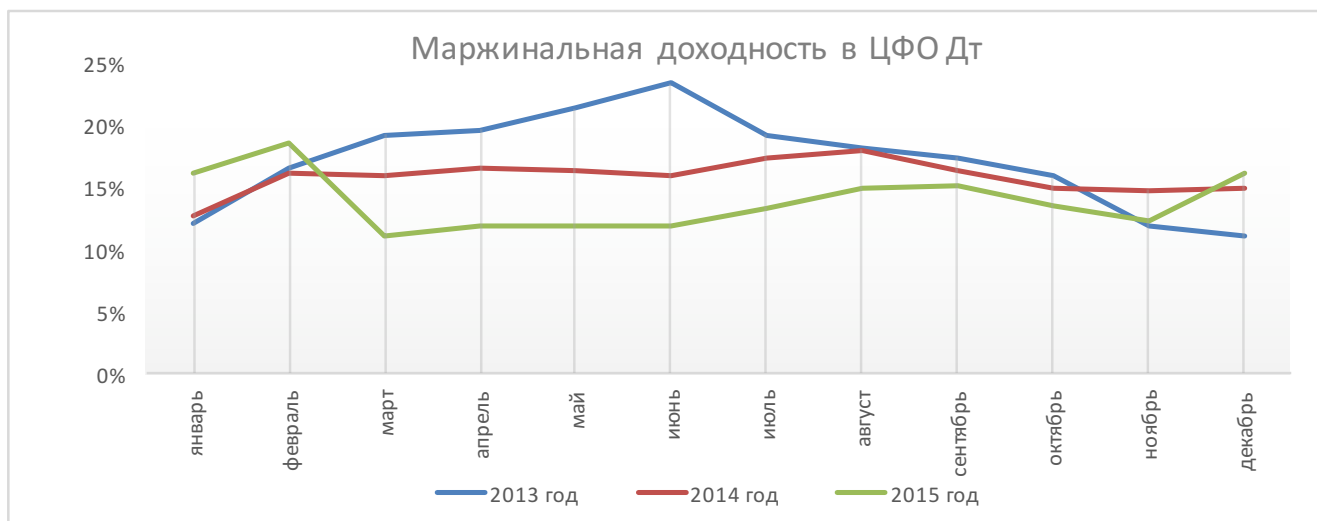


Рис. 9. Маржинальная доходность Дт

По информации аналитиков Российские нефтяные компании считают минимально достаточным уровень рентабельности 15-20%.

Средневзвешенная норма рентабельности согласно Рекомендаций АРБ [2] для топливной корзины обычно находится в интервале 13-17% и может несколько различаться в зависимости от региона.

Проведенный анализ маржинальной доходности АЗС показал диапазон от 13% до 23%.

Дополнительный доход от сопутствующей деятельности

Помимо реализации топлива, необходимо учесть дополнительный доход АЗС от сопутствующей деятельности (ДД).

В качестве сопутствующей деятельности может быть реализация товаров, услуги кафе, сдача в аренду площадей под банкоматы, реализация фасованных масел, прочие.

Ретроспективные данные оцениваемой АЗС по валовой прибыли от сопутствующей

деятельности сопоставляются с рыночными данными.

На данный момент на рынке прослеживается тенденция по увеличению объема нетопливных услуг АЗС (магазин, кафе, мойки, СТО и т.д.). Так, в среднеотраслевой структуре доходов российских АЗС доходы от нетопливных услуг (дополнительной деятельности) составляют от 10% до 20%, в зарубежных компаниях данный показатель может достигать 40-70%.

Проведенный нами анализ доли дополнительного дохода от сопутствующей деятельности в валовой прибыли от реализации нефтепродуктов показал наиболее распространенный диапазон от 5% до 15%.

Таблица 9. Доля дополнительного дохода

Максимальное значение	Минимальное значение	Среднее значение	Медиана
37,88%	0,25%	8,20%	5,58%

Дополнительный доход на кв.м здания АЗС имеет не очень высокую зависимость от среднесуточной реализации топлива.

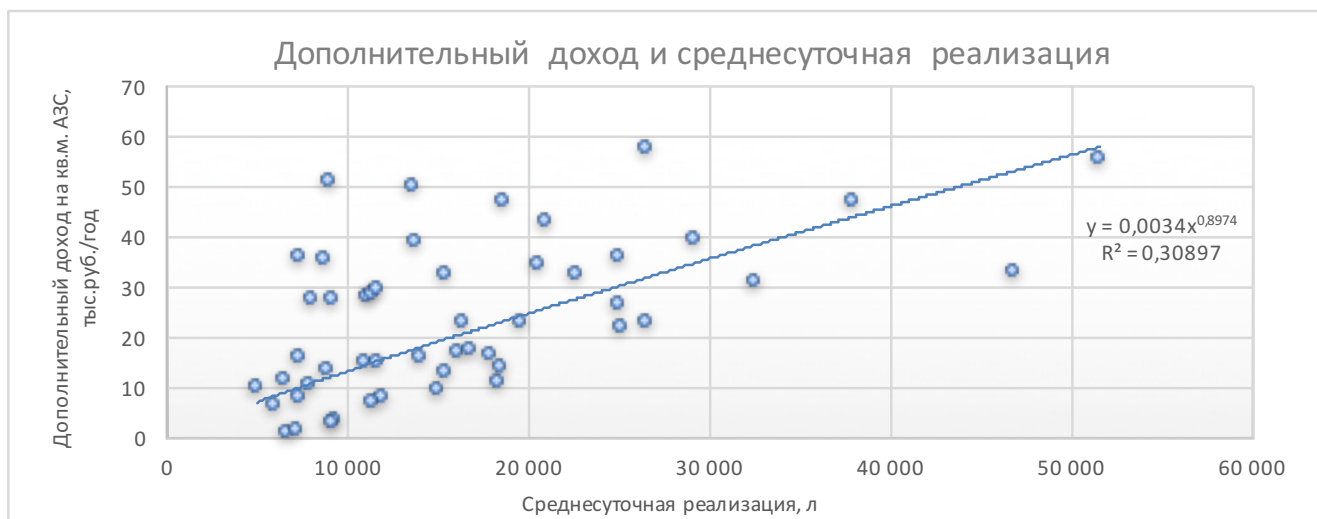


Рис. 10. Зависимость дополнительного дохода на кв.м. здания АЗС от объемов реализации топлива

Величина операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта.

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы (расходы, которые не зависят от объемов реализации, – налог на имущество, страхование объекта, земельный налог или арендная плата, коммунальные расходы и заработная плата (включая налоги на ФОТ) персонала в части, не зависящей от объемов продаж, затраты на охрану объекта, охрану труда, вывоз твердых бытовых отходов, экологию, рекламу, связь и информационные технологии);

- переменные расходы, (расходы на закупку, доставку, транспортировку, и страхование топлива (если не учтены в оптовой цене закупки), естественная убыль нефтепродуктов, коммунальные расходы и заработная плата (включая налоги на нее) персонала в части, зависящей от объемов продаж, текущий ремонт, прочие расходы, зависящие от объемов продаж);

- резерв на замещение.

Величины затрат из состава операционных расходов должны быть проанализированы на предмет соответствия среднерыночным значениям, при наличии отклонений необходимо проведение анализа с выявлением причин отклонений.

В составе операционных расходов не учитывается амортизация, так как не является реальным денежным платежом.

Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента (ст. 380 НК РФ).

Базовая годовая страховая премия от стоимости имущества составляет в среднем 0,12%.

Таблица 10. Страхование имущества

Наименование	Базовая страховая премия
АльфаСтрахование	0,10%
ВСК	0,12%
Группа «Ингосстрах»	0,11%
Группа Росгосстрах	0,12%
Группа РОСНО	0,14%
Среднее значение	0,12%

Годовая страховая премия при страховании ответственности на опасных объектах составляет в среднем 0,18%.

При этом минимальная сумма страхования ответственности составляет 10 млн. рублей.

Таблица 11. Страхование ответственности

Наименование	Базовая страховая премия
АльфаСтрахование	0,15%
ВСК	0,20%
Группа «Ингосстрах»	0,17%
Группа Росгосстрах	0,16%
Группа РОСНО	0,20%
Среднее значение	0,18%

Земельный налог в размере 1,5% от кадастровой стоимости (ст. 394 НК РФ) или арендная плата, установленная по законодательству региона.

Средние размеры заработных плат зависят от вида персонала, минимальное количество

работников АЗС может составлять 5 человек – менеджер АЗС и 4 оператора, максимальное количество может достигать до 12 и более человек в зависимости от объемов реализации топлива и сопутствующих товаров и услуг.

Таблица 12. Зарплаты работников на АЗС

Наименование	Сумма, руб./мес. (Москва и Московская область)	Сумма, руб./мес. (Нижний Новгород)
Менеджер АЗС	47 000-54 000	45 000
Бухгалтер	36 000-38 000	35 000
Оператор кассир	22 000-24 000	20 000
Оператор заправщик	18 000-20 000	16 000
Разнорабочий	12 000-15 000	12 000

Таблица 13. Зарплаты работников на АЗС

Наименование	Сумма, руб./мес. (Свердловская обл.)	Сумма, руб./мес. (Астраханская обл.)
Менеджер АЗС	40 000	36 000
Бухгалтер	32 000	30 000
Оператор кассир	24 000	15 800
Оператор заправщик	19 000	13 000
Разнорабочий	15 000	12 000

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2009 г. № 212-ФЗ (в действующей редакции) «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования», ст. 12, применяются следующие тарифы страховых взносов, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом: Пенсионный фонд Российской Федерации – 22%, Фонд социального страхования Российской Федерации - 2,9%, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования с 5,1%.

В соответствии с Федеральным законом от 03.12.2012 г № 228-ФЗ «О страховых тарифах на обязательное социальное страхование от

несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний на 2013 год и на плановый период 2014 и 2015 годов», для кода ОКВЭД 50.50 «Розничная торговля моторным топливом», класс профессионального риска – III, размер отчислений 0,4%.

Минимальные цены на доставку нефтепродуктов составляют 0,13 рублей за 1 литр доставляемого нефтепродукта без учета НДС, а максимальные цены 0,76 рублей за 1 литр без учета НДС при расстоянии превышающем 50 км.

Таблица 14. Москва и Московская область

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
0,76	0,30	0,53	0,54

Таблица 15. Нижегородская область

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
0,70	0,55	0,63	0,65

Таблица 16. Свердловская область

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
0,53	0,13	0,28	0,23

Таблица 17. Астраханская область

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
0,60	0,49	0,54	0,54

Транспортные расходы, как правило, являются самой большой статьей затрат.

Анализ доли постоянных и переменных расходов в валовом доходе АЗС показал диапазон наиболее часто встречающихся значений от 30% до 60%.

Таблица 18. Доля расходов

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
77,73%	26,09%	48,39%	47,53%

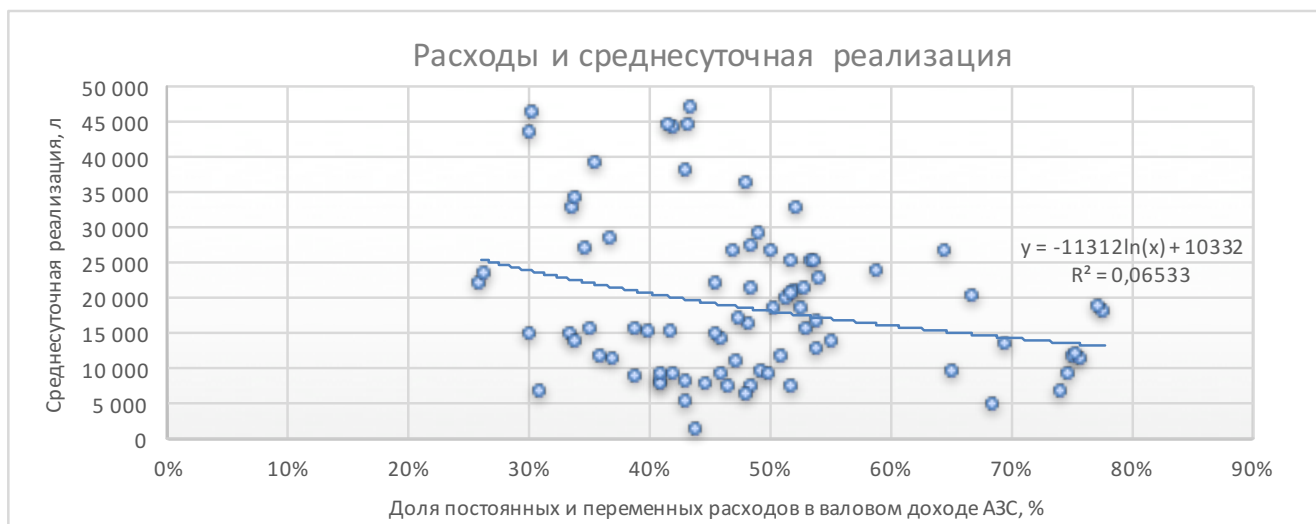


Рис. 11. Зависимость расходов от объемов реализации топлива

Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) фактору фонда возмещения капитала.

Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД)

Международная практика при оценке объектов с «торговым потенциалом» указывает на необходимость расчета ЧОД до корректировки на налоги. Российская практика не содержит устоявшихся требований к учету налогового окружения на уровне Федеральных стандартов.

Согласно Рекомендаций АРБ [2] расчет чистого операционного дохода проводится на доналоговой основе.

Определение рыночной стоимости (РС_{дп})

При применении доходного подхода рыночная стоимость АЗС обычно определяется методом прямой капитализации, так как имеются основания для предположения о неизменности денежных потоков.

На основании данных по продажам АЗС и их прибыли до налогообложения в регионах РФ, рассчитывается ставка капитализации методом рыночной экстракции, поскольку данный расчет наиболее адекватен рынку, так как для расчета ставки капитализации используются рыночные сделки по автозаправочным станциям.

Таблица 19. Рассчитанные ставки капитализации

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
27,37%	10,50%	18,83%	18,74%

Коэффициент капитализации для АЗС, оценивается аналитиками обычно на уровне 16-22%.

Сравнительный подход при оценке АЗС

При наличии в распоряжении оценщика базы данных рыночных стоимостей объектов-аналогов (АЗС), а также их экономических и технических характеристик, при проведении расчетов сравнительным подходом согласно Рекомендаций АРБ [2] допускается применять расчеты с использованием регрессионных моделей.

Так же целесообразен расчет мультипликаторов, которые могут быть использованы для определения ориентира рыночной стоимости оцениваемой АЗС с известным объемом реализации.

Возможно использование следующих мультипликаторов:

а) Мультипликатор «стоимость по среднесуточной реализации».

б) Мультипликатор «стоимость по выручке».

Далее приведены значения мультипликаторов полученные в результате анализа.

Таблица 20. Мультипликаторы

Мультипликатор	Средне значение	Медиана
Цена/среднесуточная реализация, л	3 485	3 295
Цена/выручка	0,69	0,63
Цена/годовая прибыль	4,12	3,79

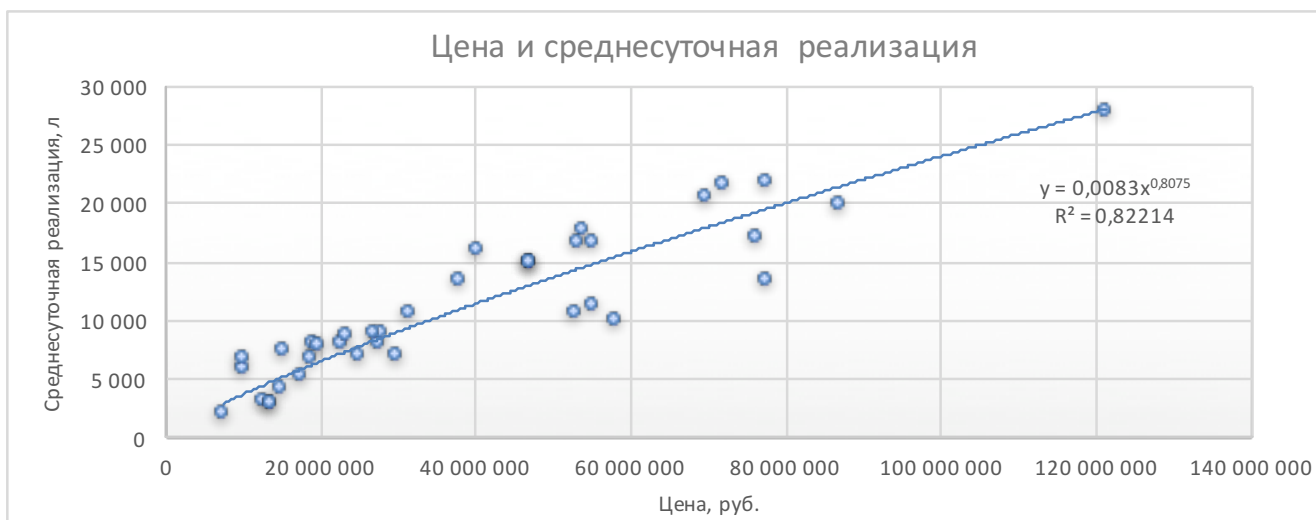


Рис. 12. Зависимость цены АЗС от объемов реализации топлива

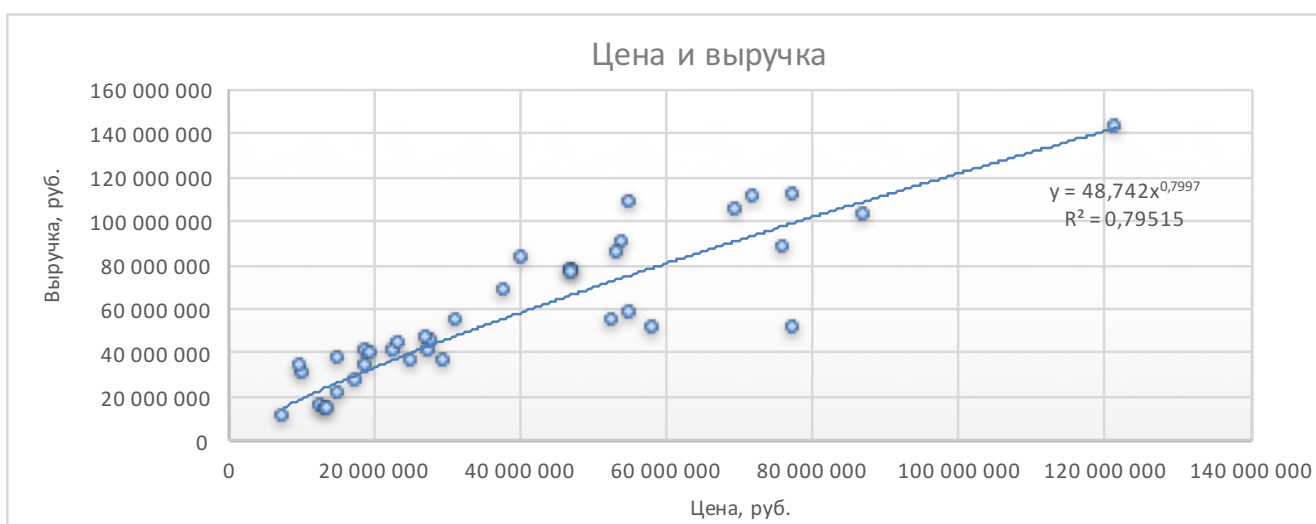


Рис. 13. Зависимость цены АЗС от выручки

Затратный подход при оценке АЗС

При определении рыночной стоимости затратным подходом следует иметь в виду, что действующая АЗС является комплексом имущества, в состав которого входят:

- недвижимое имущество:
 - земельный участок;
 - улучшения земельного участка (здания, сооружения, покрытия площадок, благоустройство).
- движимое имущество:
 - технологическое оборудование;
 - прочее оборудование.

На активных рынках при определении стоимости прав на земельный участок наиболее

предпочтительным является сравнительный подход.

Согласно Рекомендаций АРБ [2] определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на воспроизводство или на замещение аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства;
- обобщенные данные из средств массовой информации, включая интернет-сайты, о затратах на замещение.

Далее приведены расчеты по анализу данных коммерческих предложений на строительство АЗС под ключ, с следующими параметрами:

- здание операторной с магазином и складом примерно 60-80 кв.м.;
- площадка асфальтобетонная под комплекс АЗС 3500 кв.м.;
- навес над ТРК и переходом до операторной;
- 4 островка под ТКР;
- 4 ТРК;
- 4 резервуара: 2 x 50 куб.м., 2 x 25 куб.м.;
- технологическое оборудование, 1 резервуар противопожарный;
- информационная стена.

Таблица 21. Стоимость строительства АЗС «под ключ», с НДС, тыс. руб.

Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение	Медиана
59 410	34 620	45 506	45 000

Таблица 22. Затраты на строительство элементов АЗС, с НДС

Наименование	Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение
Строительство операторной, руб./кв.м.	70 000	60 000	65 000
Благоустройство территории, руб./кв.м.	600	450	517
Строительство площадки, руб./кв.м.	2 100	1 500	1 767
Внутренние сети, руб./кв.м.	15 500	10 500	12 833
Монтажные работы, руб./мес.	3 200 000	2 900 000	3 066 667
Охрана объекта, руб./мес.	85 000	80 000	81 667
Резервуарный парк, руб./шт. 25 куб.	650 000	580 000	626 667
Торговое оборудование, руб./комплект	2 500 000	2 250 000	2 400 000

Наименование	Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение
Рабочее место оператора, руб./шт.	600 000	550 000	576 667
ТРК, руб./шт.	410 000	360 000	385 000
Насосы, руб./шт.	95 000	95 000	95 000

Таблица 23. Структура расходов на строительство АЗС

Структура расходов на строительство АЗС	% от общей цены АЗС
Наземное технологическое оборудование (ТРК, электронная система управления)	25,00%
Подземное оборудование (резервуары для топлива, трубопроводы с арматурой)	25,00%
Внешние конструкции и их отделка (навес, операторская, островки безопасности, ограждающие конструкции и т.п.)	50,00%
Итого:	100,00%

Зависимость стоимости земельного участка под АЗС от местоположения ярко выражена и является основным показателем.

Таблица 24. Стоимость земельных участков под АЗС, руб./кв.м.

Наименование	Макс. значение	Мин. значение	Средне значение	Медиана
Столичный город	18 333	4 545	10 785	10 000
Федеральная трасса	10 000	1 533	5 202	5 000
Областной центр	16 000	836	4 732	4 286
Средний город	9 600	600	2 730	2 420
Малый населенный пункт	2 750	400	1 570	1 667

Анализ зависимости стоимости земельного участка от его общей площади показывает, что площадь до 2500 кв.м. является наиболее дорогой и распространенной, после 6000 кв.м. стоимость участка практически не изменяется, так как является не востребованной.

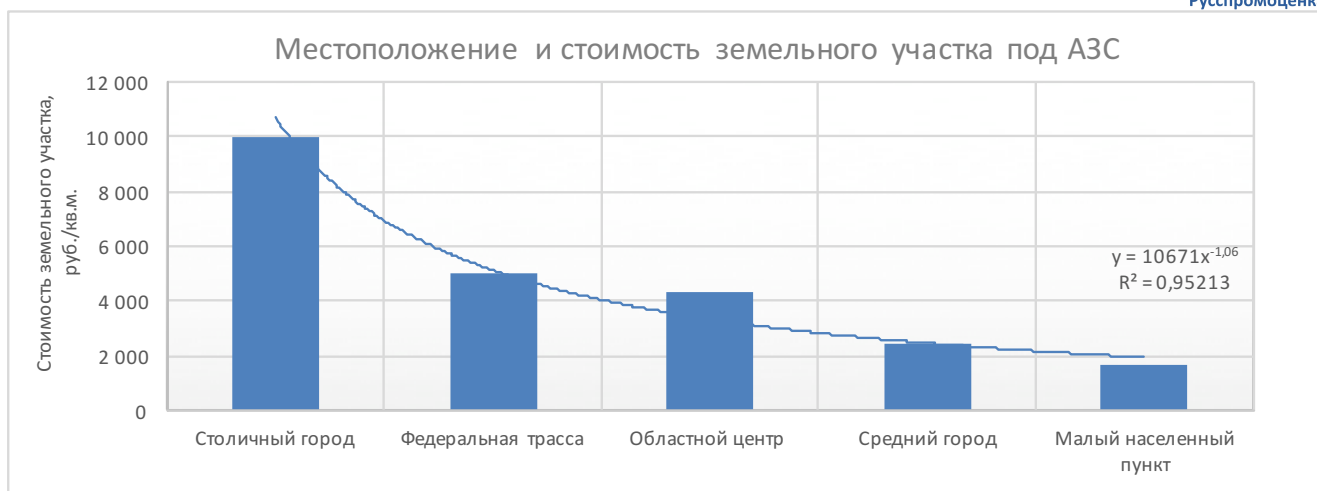


Рис. 14. Зависимость стоимости земельного участка АЗС от местоположения

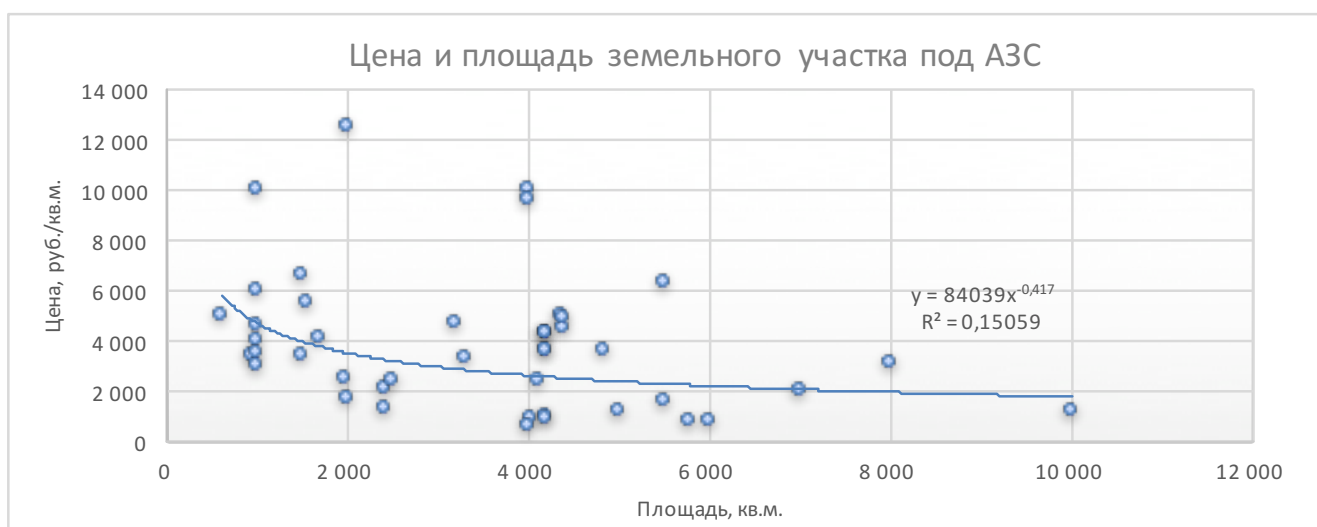


Рис. 15. Зависимость стоимости земельного участка АЗС от площади

Все рассчитанные в данной работе показатели позволяют их использовать при проведении оценки АЗС, либо проводить проверку полученных результатов на соответствие указанным диапазонам основных факторов. Вышеперечисленное позволяет повысить точность оценки автозаправочных станций.

Литература

1. Щербакова О.Н. Основные моменты: общие вопросы оценки автозаправочных станций для целей залога // Российский оценщик. 2009. № 3 [100]. С. 25.
2. Методические рекомендации по оценке АЗС для целей залога. Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол Заседания Комитета от 07 октября 2009 года). С. 69.

Данная статья является общим исследованием рынка автозаправочных станций и основана на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данной статьи основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Авторы не несут никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данной статье.

Публикация данных из статьи целиком или частично возможна только с упоминанием ООО «Агентство «Русспромоценка» как источника данных.