

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ АЗС

Ключевые слова: АЗС, среднесуточная реализация, цена, маржинальная доходность, операционные расходы, мультипликаторы, затраты на строительство.

Аннотация

В статье представлены этапы проведения оценки АЗС и используемые при этом основные факторы. Рассчитаны различные показатели, полученные на основании анализа фактической и рыночной информации по более чем 600 АЗС, действующим на территории РФ.

Статья будет полезна для практикующих оценщиков, занимающихся оценкой АЗС, а также для всех заинтересованных лиц (пользователей отчетов об оценке, собственников и инвесторов данных активов).

ВВЕДЕНИЕ

Автозаправочная станция (АЗС), согласно Методическим рекомендациям Ассоциации российских банков по оценке АЗС для целей залога (далее — Рекомендации АРБ [1]), — 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.

1. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКЕ АЗС

Определение рыночной стоимости АЗС в рамках доходного подхода согласно Рекомендациям АРБ [1] 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);
- в) определение величины чистого операционного дохода (ЧОД);
- г) определение рыночной стоимости (РСДП).

1.1. Определение валового дохода

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

Для определения ВД необходимо вычислить следующие параметры:

- валовой доход от реализации топлива (ВДНП);
- дополнительный доход от сопутствующей деятельности (ДД).

Контроль корректности определения ВДНП осуществляется путем контроля корректности следующих показателей:

- прогноза 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);
- средней цены розничной реализации по каждому виду и марке топлива, сложившейся в регионе местоположения объекта оценки (плюс ее сравнение со средней ценой реализации оцениваемой АЗС);
- средней цены оптовой закупки (цены поставщика) по каждому виду и марке топлива, сложившейся в регионе местоположения объекта оценки (плюс ее сравнение со средней ценой оптовой закупки оцениваемой АЗС).

1.2. Объем реализации топлива

Анализируются 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 количества поездок на отдых и дачные участки личного автотранспорта (рис. 1). Пики реализации дизельного топлива, наоборот, наблюдаются в зимний период, что обусловлено повышением интенсивности движения грузового автотранспорта и расхода топлива (рис. 2).

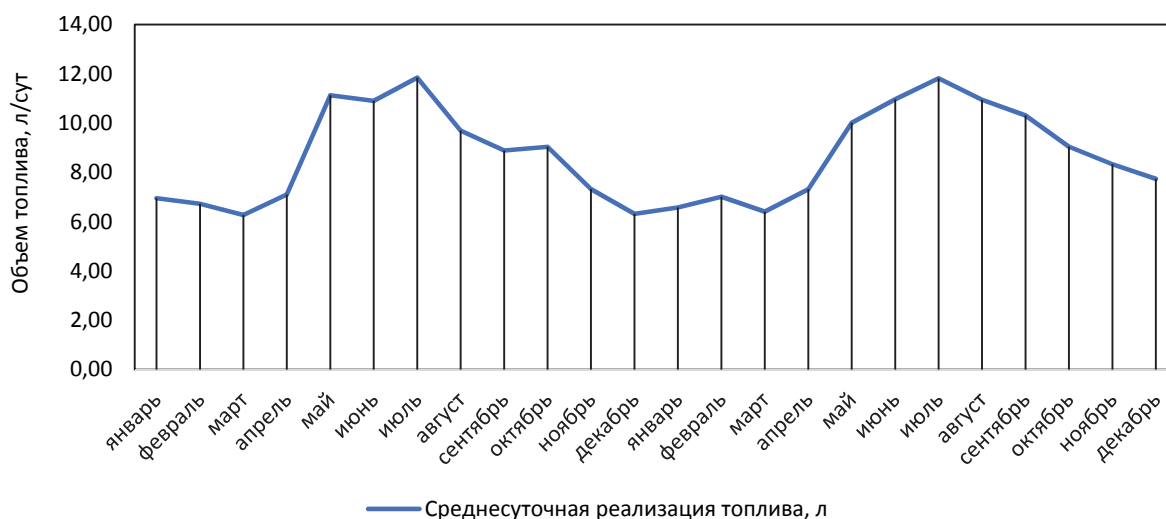


Рис. 1. Динамика среднесуточной реализации топлива с выраженной сезонностью

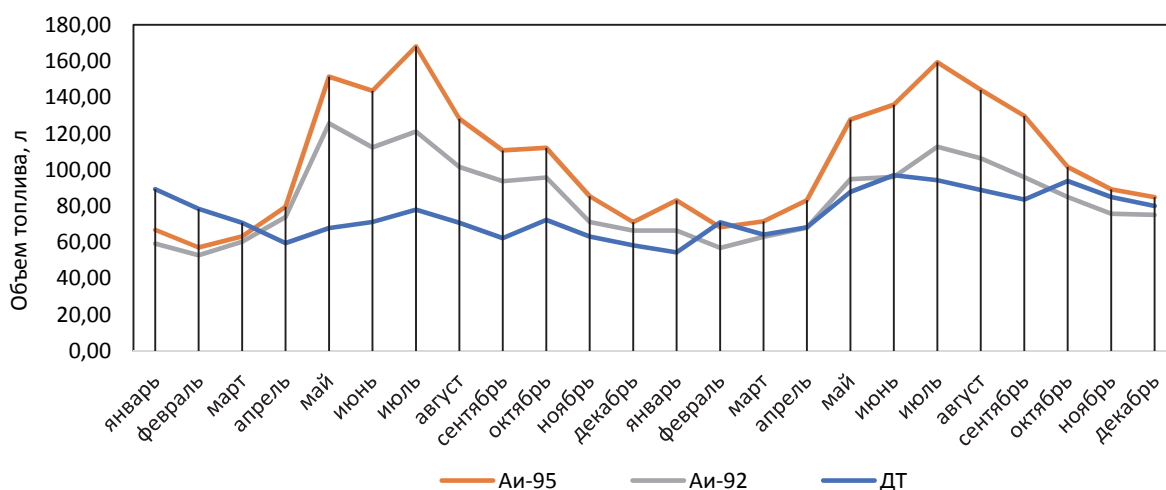


Рис. 2. Динамика среднесуточной реализации топлива по видам

При проведении оценки доходным подходом рекомендуется не учитывать в расчетах любой оборот и прибыль, обусловленные исключительно личным профессиональным опытом, квалификацией, репутацией и (или) брендом собственника либо эксплуатирующего лица. Отметим, что оборот и прибыль, обусловленные перечисленными выше факторами, обычно не учитывается, поскольку потенциальными покупателями АЗС могут быть крупные операторы АЗС региона, имеющие сопоставимую репутацию и бренд.

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

Перевод единиц измерения топлива из тонн в литры возможен на основании Письма от 24.03.2005 № 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/см³, для Аи-92 — от 0,715 до 0,760 г/см³, для Аи-95 — от 0,720 до 0,775 г/см³ и для Аи-98 — от 0,730 до 0,780 г/см³.

В связи с указанными колебаниями плотности в случае если ее значение не определено и документально не зафиксировано в момент получения (оприходования) нефтепродуктов, целях пересчета количества нефтепродуктов из литров в тонны можно использовать 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/см³, для Аи-92 — 0,745 г/см³, для Аи-95 — 0,750 г/см³, для Аи-98 — 0,765 г/см³.

Средние значения плотности для дизельного топлива согласно данным Департамента государственной энергетической политики и энергоэффективности Минэнерго России: летнее — от 0,830 до 0,850 г/см³, зимнее — от 0,800 до 0,830 г/см³, усредненное значение для ДТ составит 0,828 г/см³.

По результатам анализа зависимости среднесуточной реализации топлива от местоположения АЗС были получены значения, приведенные в табл. 1.

Таблица 1. Среднесуточная реализация топлива, л

Наименование*	Среднее 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 том числе дороги областного или регионального значения; федеральная трасса — значимая федеральная трасса; столичный город — города Москва и Санкт-Петербург.

Наибольшая реализация топлива приходится на АЗС, расположенные в столичном городе, а наименьшая реализация наблюдается на АЗС, расположенных в малых населенных пунктах. Как видно на рис. 3, наблюдается высокая зависимость среднесуточной реализации от местоположения ($R^2 = 0,9495$).

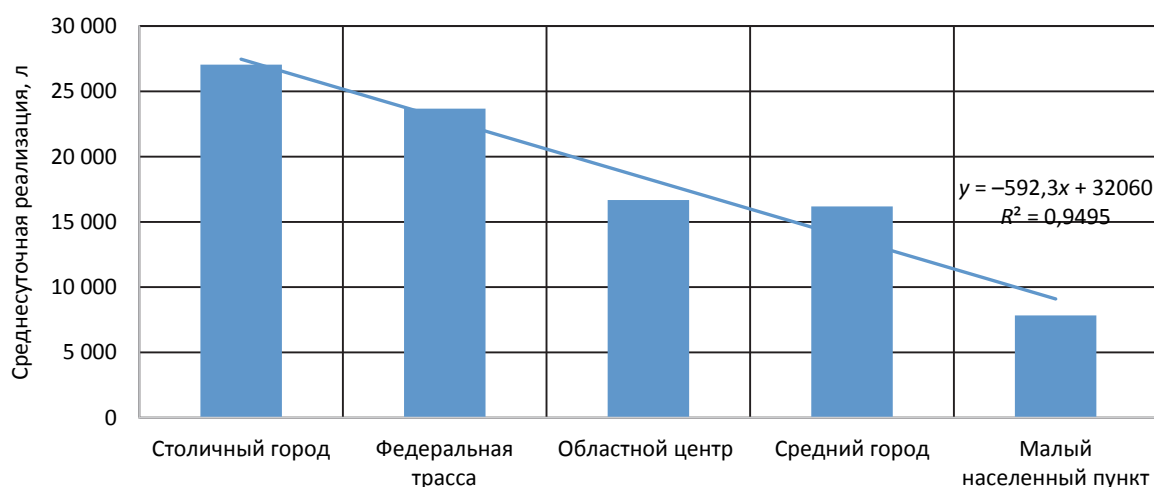


Рис. 3. Изменение среднесуточной реализации топлива в зависимости от местоположения АЗС (медиана)

1.3. 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>), публикация «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>), ценовой бюллетень «Розничные цены на АЗС в регионах — областных центрах РФ (автобензин и дизтопливо) — еженедельно (индекс АЗС)».

Для дальнейших расчетов можно применять как фактические цены реализации при их соответствии рынку, так и рыночные цены из вышеприведенных источников.

1.4. Цена оптовой закупки топлива и маржинальная доходность

Расчет ВДНП согласно Рекомендациям АРБ [1] необходимо осуществлять на основе 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 ВДНП, сделанный на основе корректного определения этого усредненного значения, даст возможность адекватно оценить стоимость. 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 осуществляется 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. В табл. 2 приведены расчеты маржинальной доходности на основании данных ежемесячного нефтегазового журнала «ИнфоТЭК» [2].

Для расчетов использованы розничные цены на АЗС (средние значения по компаниям) и мелкооптовые цены в регионах (среднее значение между минимальным и максимальным значениями), 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 по различным округам за период 2013–2015 гг., %

Параметр	Аи-98	Аи-95	Аи-92	Аи-80	ДТ
Центральный федеральный округ					
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
Северо-Западный федеральный округ					
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
Приволжский федеральный округ					
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
Южный федеральный округ					
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
Уральский федеральный округ					
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
Сибирский федеральный округ					
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
Дальневосточный федеральный округ					
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

Как видно из проведенного анализа, изменение цен на АЗС в 2015 г. было плавным (рис. 4), однако изменение мелкооптовых цен подвержено более заметным колебаниям (рис. 5).

При данном изменении мелкооптовой цены изменению была подвержена и маржинальная доходность АЗС (рис. 6).

Как видно из графиков (рис. 7–9), за период 2013–2015 гг. наблюдается стабильное снижение маржинальной доходности АЗС в осенне-зимний период и увеличение маржинальной доходности в весенне-летний период.

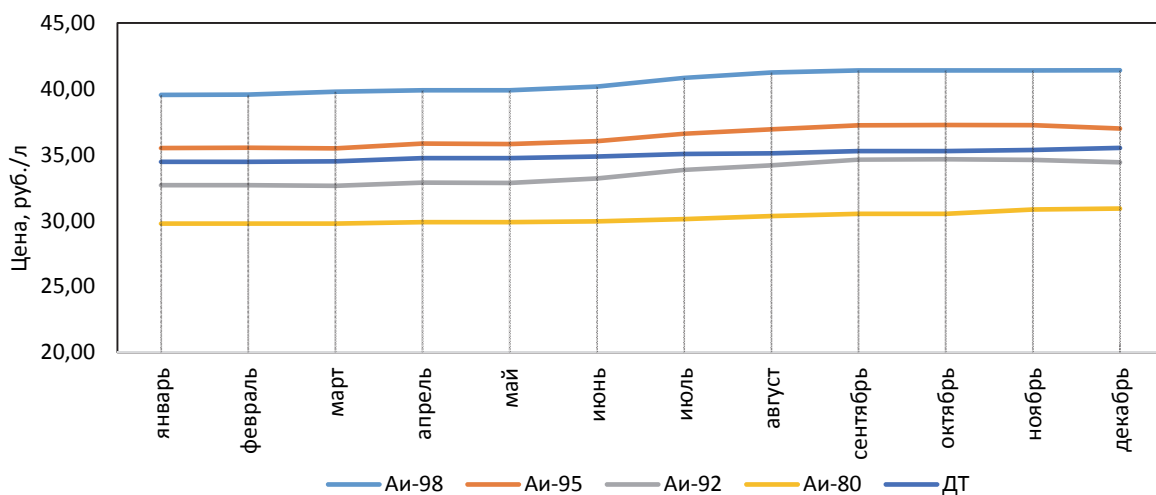


Рис. 4. Изменение розничных цен в Центральном федеральном округе в течение 2015 г.

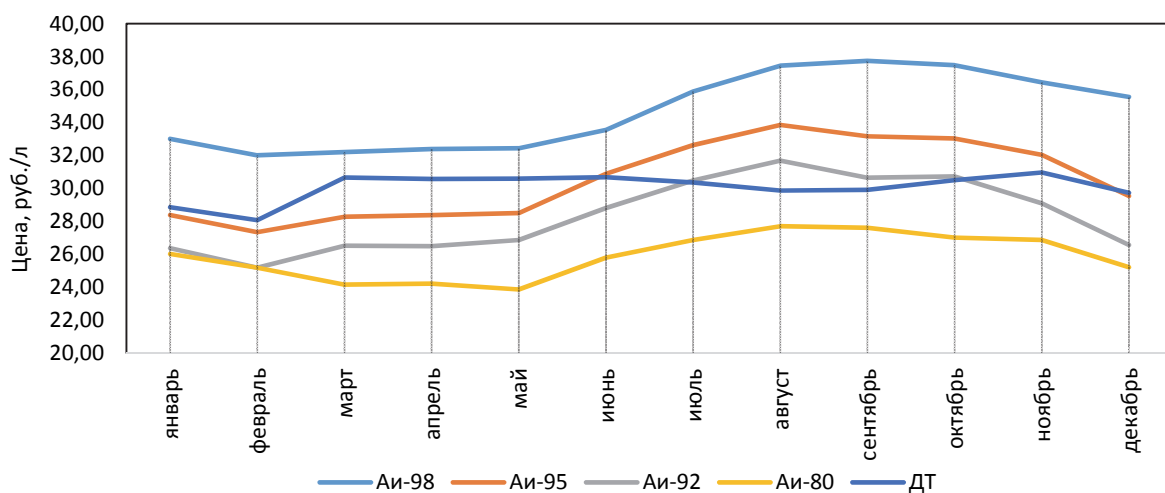


Рис. 5. Изменение мелкооптовых цен в Центральном федеральном округе в течение 2015 г.

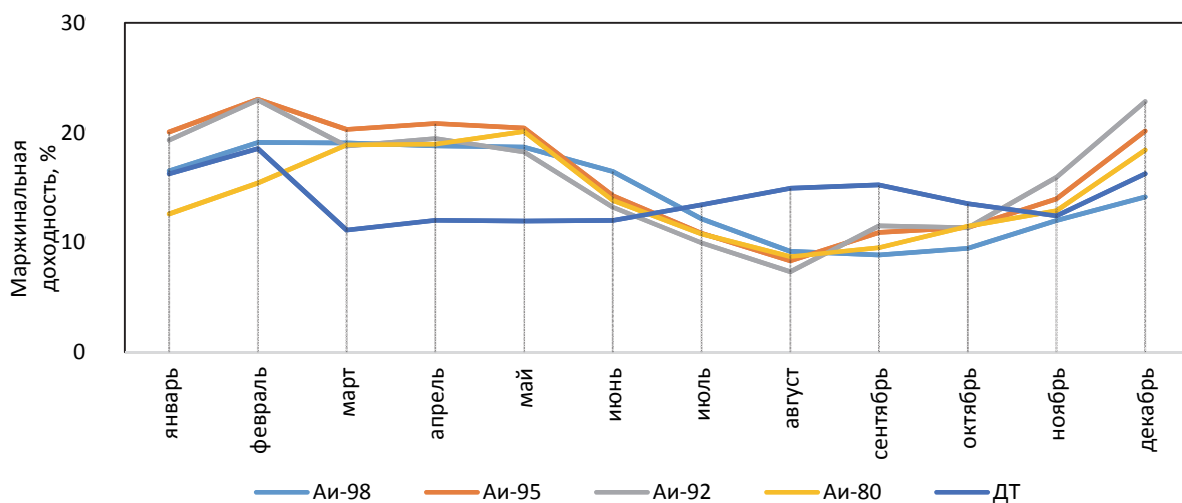


Рис. 6. Изменение маржинальной доходности в Центральном федеральном округе в течение 2015 г.

Данное изменение маржинальной доходности обусловлено увеличением/снижением автомобильного трафика. Однако необходимо отметить тот факт, что если по бензинам данная сезонная зависимость остро выражена, то для ДТ она из года в год имеет разные значения (рис. 9).

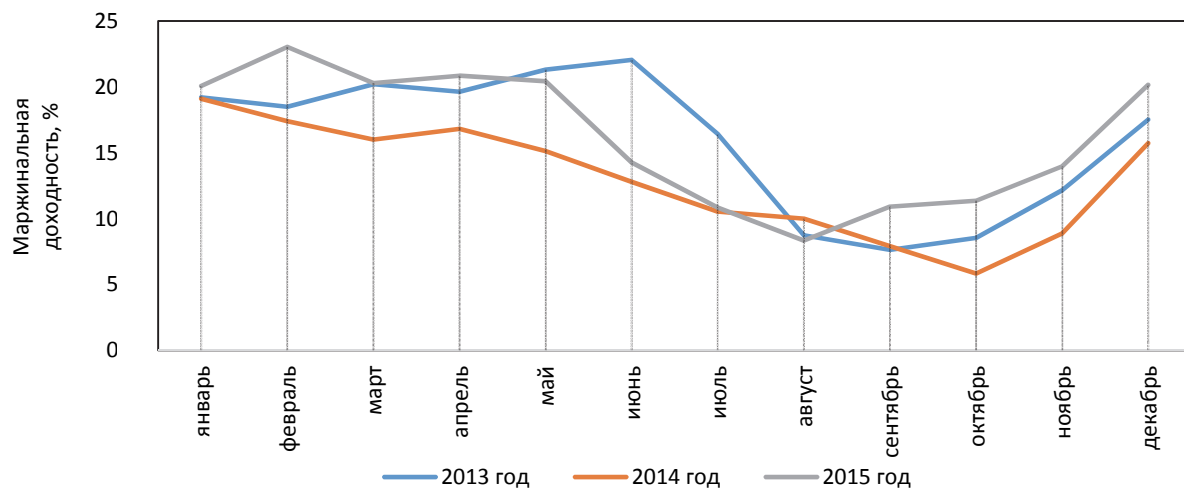


Рис. 7. Маржинальная доходность Аи-95 в Центральном федеральном округе

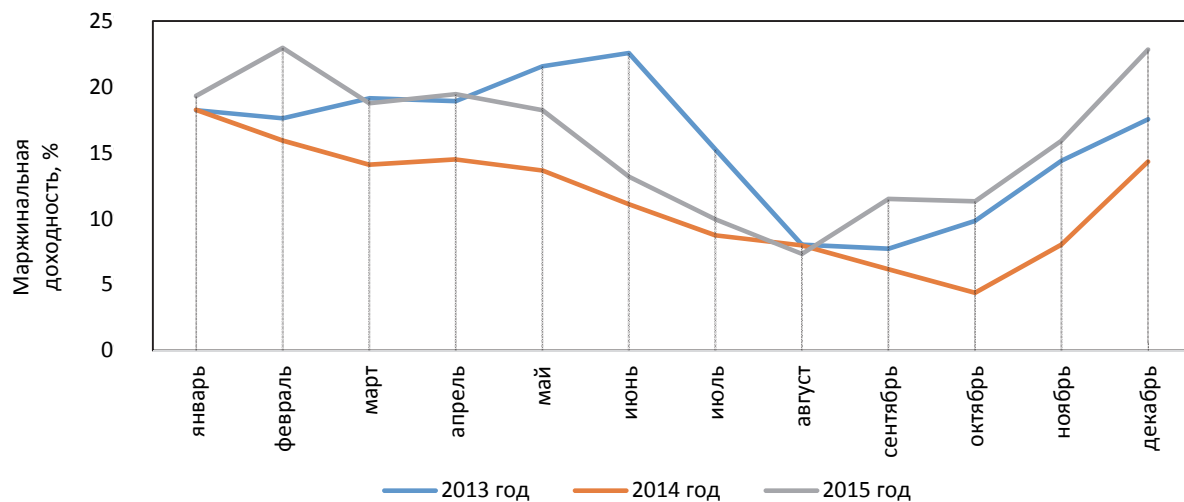


Рис. 8. Маржинальная доходность Аи-92 в Центральном федеральном округе

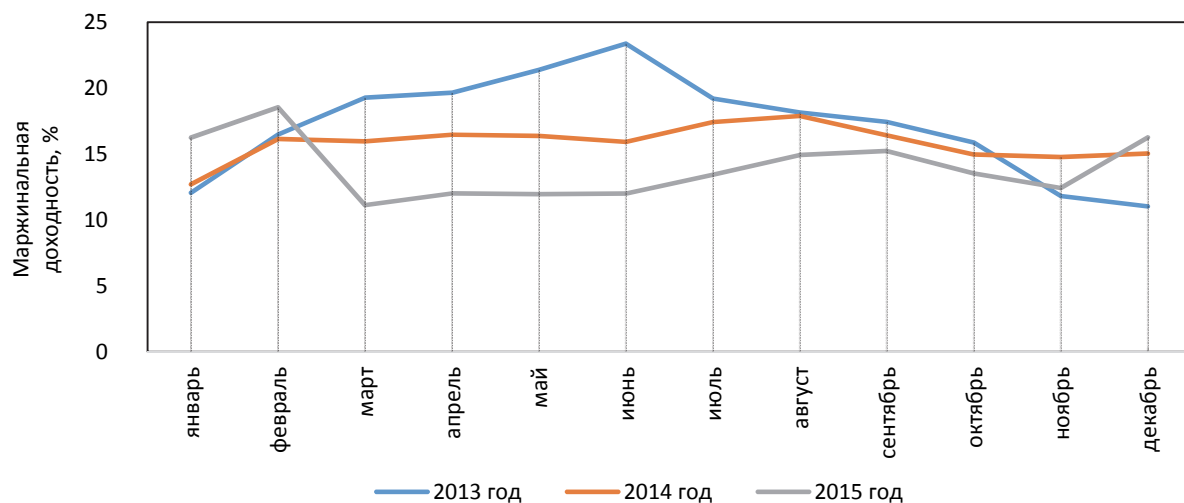


Рис. 9. Маржинальная доходность ДТ в Центральном федеральном округе

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

Средневзвешенная норма рентабельности согласно Рекомендациям АРБ [1] для топливной корзины обычно находится в интервале 13...17 % и может несколько различаться в зависимости от региона.

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

1.5. Дополнительный доход от сопутствующей деятельности

Помимо реализации топлива необходимо учесть дополнительный доход АЗС от сопутствующей деятельности (ДД). Сопутствующей деятельностью 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 сопоставляют 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 10...20 %, в зарубежных компаниях данный показатель может достигать значения 40...70 %.

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

По результатам нашего анализа выявлено, что доля дополнительного дохода имеет максимальное значение 37,88 %, минимальное 0,25 %, среднее значение 8,20 % и медиану 5,58 %.

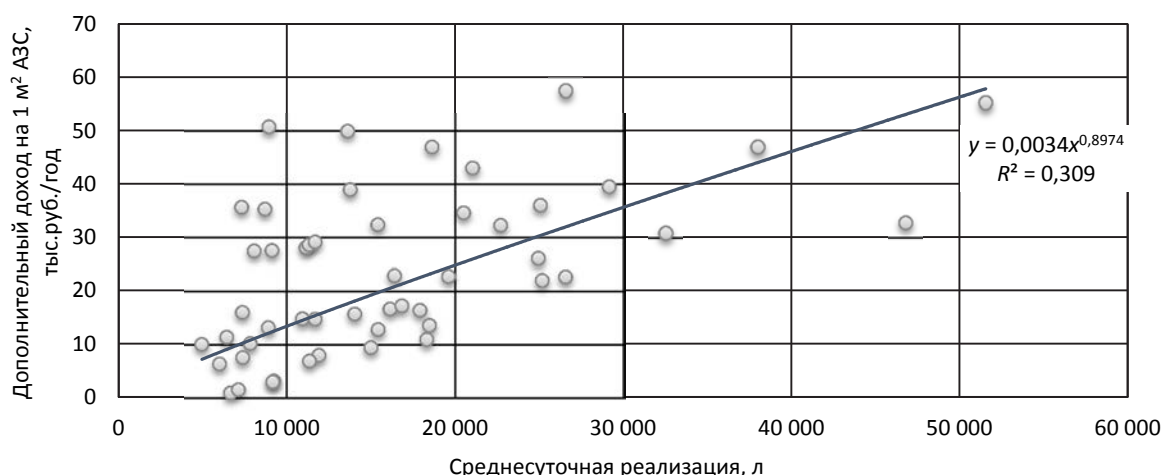


Рис. 10. Зависимость дополнительного дохода на 1 м² здания АЗС от объемов реализации топлива

Дополнительный доход на 1 м² здания АЗС имеет не очень сильную зависимость от среднесуточной реализации топлива (рис. 10).

1.6. Величина операционных расходов

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

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

1) 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);

2) 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);

3) резерв на замещение.

Величины затрат из состава операционных расходов должны быть проанализированы на предмет соответствия среднерыночным значениям, при наличии отклонений необходимо провести анализ для выявления причин отклонений.

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

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

Базовая годовая страховая премия составляет в среднем 0,12 % стоимости имущества (табл. 3).

Таблица 3. Базовая страховая премия, %

Страховая компания	Страхование	
	имущества	ответственности
АльфаСтрахование	0,10	0,15
ВСК	0,12	0,20
Группа «Ингосстрах»	0,11	0,17
Группа Росгосстрах	0,12	0,16
Группа РОСНО	0,14	0,20
Среднее значение	0,12	0,18

Годовая страховая премия при страховании ответственности на опасных объектах составляет в среднем 0,18 % (см. табл. 3). При этом минимальная сумма страхования ответственности составляет 10 млн руб.

Земельный налог принимается в размере 1,5 % кадастровой стоимости (ст. 394 НК РФ) или арендной платы, установленной по законодательству региона.

Средние размеры заработных плат зависят от вида персонала (табл. 4), минимальное количество работников АЗС может составлять 5 человек: 1 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 4. Зарплаты работников на АЗС, руб./мес.

Должность	Москва и Московская область	Нижегород	Свердловская область	Астраханская область
Менеджер АЗС	47 000 – 54 000	45 000	40 000	36 000
Бухгалтер	36 000 – 38 000	35 000	32 000	30 000
Оператор кассир	22 000 – 24 000	20 000	24 000	15 800
Оператор заправщик	18 000 – 20 000	16 000	19 000	13 000
Разнорабочий	12 000 – 15 000	12 000	15 000	12 000

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2009 № 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 — от 5,1 %.

В соответствии с Федеральным законом от 03.12.2012 № 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 руб. за 1 л доставляемого нефтепродукта без учета НДС, а максимальные цены — 0,76 руб. за 1 л без учета НДС при расстоянии, превышающем 50 км.

Значения цен на доставку нефтепродуктов по некоторым регионам составили:

– для Москвы и Московской области максимальное значение 0,76 руб. за 1 л, минимальное 0,30 руб., среднее значение 0,53 руб. и медиана 0,54 руб.

– для Нижегородской области максимальное значение 0,70 руб. за 1 л, минимальное 0,55 руб., среднее значение 0,63 руб. и медиана 0,65 руб.

– для Свердловской области максимальное значение 0,53 руб. за 1 л, минимальное 0,13 руб., среднее значение 0,28 руб. и медиана 0,23 руб.

– для Астраханской области максимальное значение 0,60 руб. за 1 л, минимальное 0,49 руб., среднее значение 0,54 руб. и медиана 0,54 руб.

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

Анализ доли постоянных и переменных расходов в валовом доходе АЗС показал диапазон наиболее часто встречающихся значений от 30 до 60 % (рис. 11).

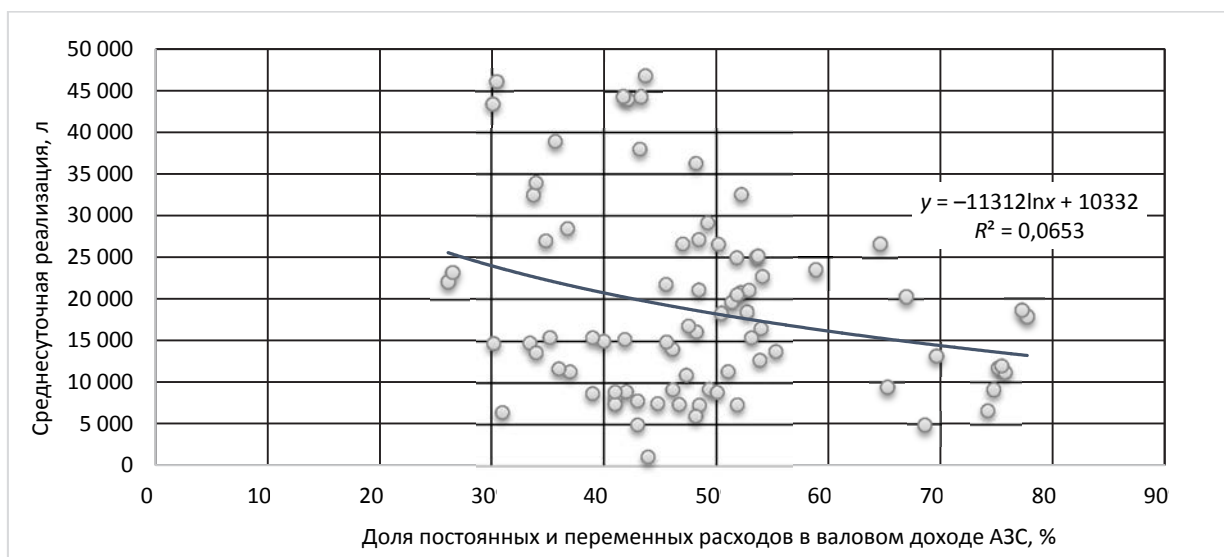


Рис. 11. Зависимость расходов от объемов среднесуточной реализации топлива

Исходя из нашего анализа выявлено, что доля постоянных и переменных расходов в валовом доходе АЗС имеет максимальное значение 77,73 %, минимальное 26,09 %, среднее значение 48,39 % и медиану 47,53 %.

1.7. 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 Рекомендациям АРБ [1], расчет чистого операционного дохода проводится на доналоговой основе.

1.8. Определение рыночной стоимости АЗС

При применении доходного подхода рыночная стоимость АЗС (РСДП) обычно определяется методом прямой капитализации, поскольку 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.

Анализ и расчет ставки капитализации показал максимальное значение 27,37 %, минимальное 10,50 %, среднее значение 18,83 % и медиану 18,74 %.

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

2. 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 Рекомендациям АРБ [1] допускается применять расчеты с использованием регрессионных моделей.

Также 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».

В табл. 5 приведены значения мультипликаторов, полученные в результате анализа.

Таблица 5. 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

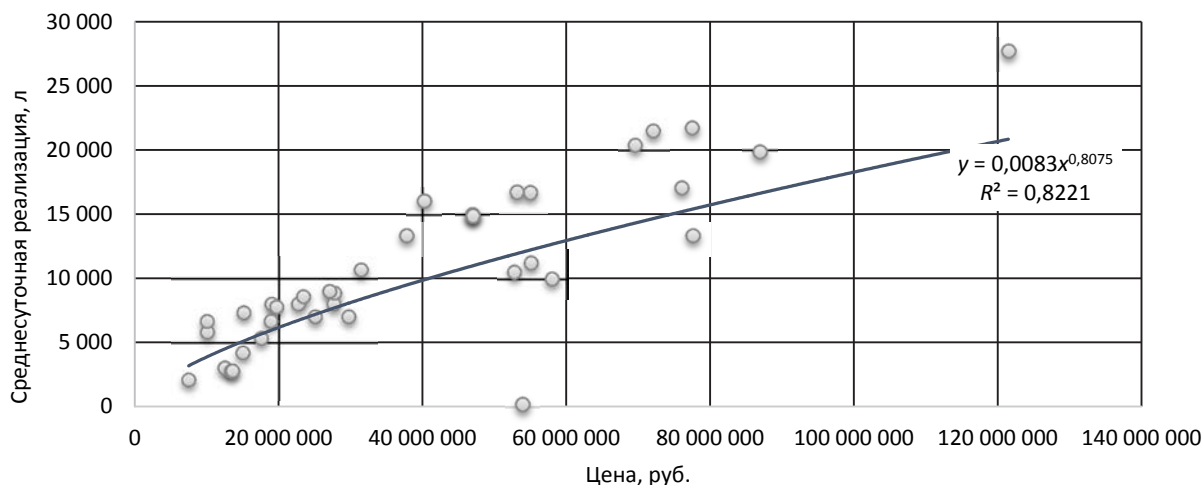


Рис. 13. Зависимость цены АЗС от объемов реализации топлива

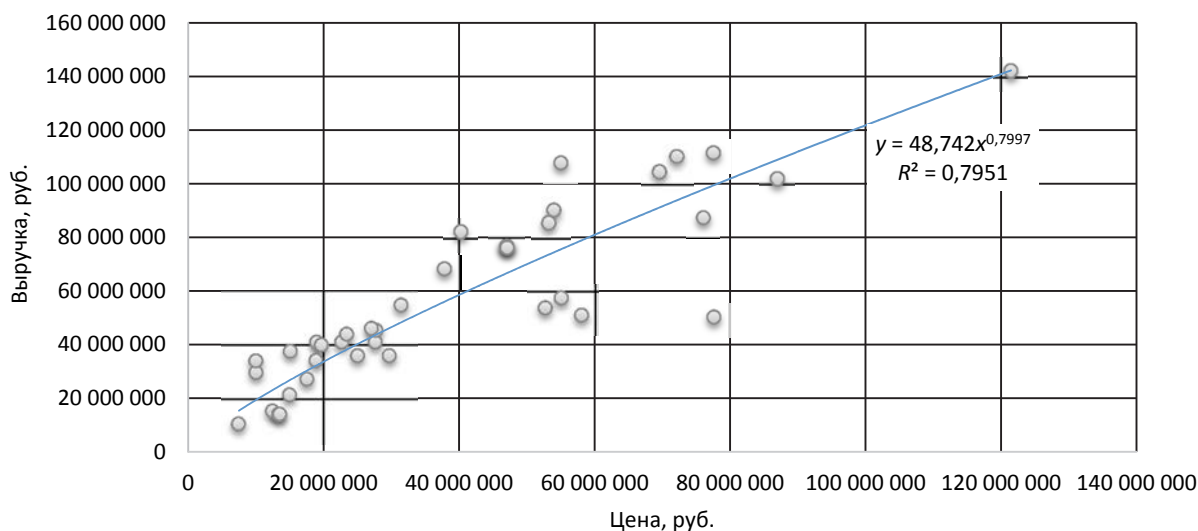


Рис. 14. Зависимость цены АЗС от выручки

Как показал проведенный анализ, наибольшая зависимость наблюдается у мультипликатора «Цена / Среднесуточная реализация» (рис. 13), чем у мультипликатора «Цена / Выручка» (рис. 14).

3. 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 Рекомендациям АРБ [1] определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений осуществляется 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, со следующими параметрами:

- здание операторной с магазином и складом примерно 60...80 м²;
- площадка асфальтобетонная под комплекс АЗС 3500 м²;
- навес над ТРК и переходом до операторной;
- 4 островка под ТРК;
- 4 ТРК;
- 4 резервуара: 2 — 50 м³, 2 — 25 м³;
- технологическое оборудование, один противопожарный резервуар;
- информационная стена.

Значения стоимости строительства средней АЗС «под ключ», обычно составляют: максимум с учетом НДС 59 410 тыс. руб., минимум 34 620 тыс. руб., среднее значение 45 506 тыс. руб., и медиана 45 000 тыс. руб.

Проведенный анализ строительного рынка позволил определить следующие значения на строительство отдельных элементов АЗС (табл. 6).

Таблица 6. Затраты на строительство элементов АЗС, с НДС

Наименование	Максимальное значение	Минимальное значение	Средне значение
Строительство операторной, руб./м ²	70 000	60 000	65 000
Благоустройство территории, руб./м ²	600	450	517
Строительство площадки, руб./м ²	2 100	1 500	1 767
Внутренние сети, руб./м ²	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 м ³	650 000	580 000	626 667
Торговое оборудование, руб./комплект	2 500 000	2 250 000	2 400 000
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

В комментариях к строительным сметам было выявлено доля технологического оборудования в общей стоимости строительства АЗС (табл. 7).

Таблица 7. Структура расходов на строительство АЗС

Структура расходов на строительство АЗС	Доля в общей цене 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 (табл. 8, рис. 15).

Анализ зависимости стоимости земельного участка от его общей площади (рис. 16) показывает, что площадь до 2500 м² является наиболее дорогой и распространенной, после 6000 м² стоимость участка практически не изменяется, так как является невостребованной.

Таблица 8. Стоимость земельных участков под АЗС, руб./м²

Наименование	Максимальное значение	Минимальное значение	Среднее 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

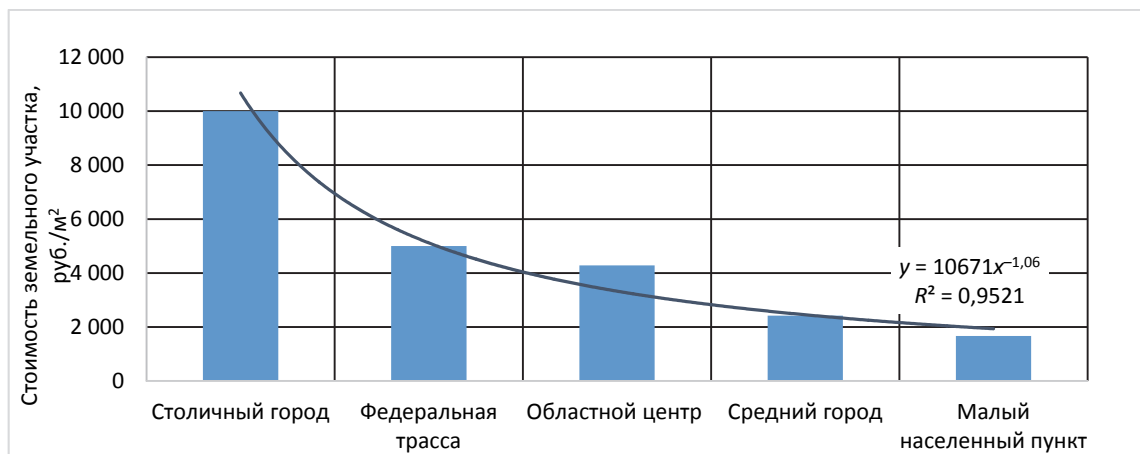


Рис. 15. Зависимость стоимости земельного участка АЗС от его местоположения

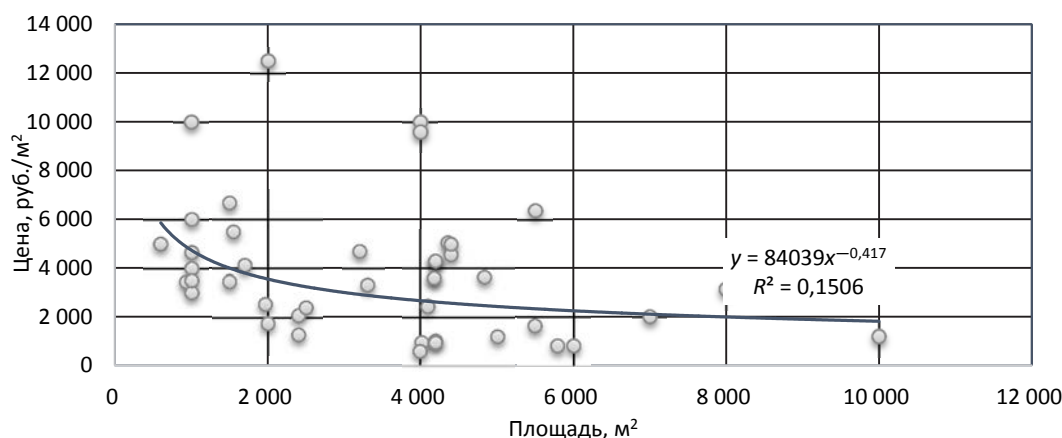


Рис. 16. Зависимость стоимости земельного участка АЗС от его площади

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Литература

1. Методические рекомендации по оценке АЗС для целей залога. Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (протокол заседания Комитета от 07.10.2009). С. 69.
2. Ежемесячный нефтегазовый журнал «ИнфоТЭК», 2013–2015 гг.

Попкова Галина Леонидовна, e-mail: popkova@russprom.ru
Дахновец Александр Николаевич, e-mail: dakhnovets@russprom.ru
Мельничук Роман Владимирович, e-mail: melnichuk@russprom.ru

Статья поступила в редакцию 15.06.2016