



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ
Комитет по оценочной деятельности

**Рекомендовано к применению
решением Комитета АРБ
по оценочной деятельности
(Протокол Заседания Комитета от
07 октября 2009года)**

**Методические рекомендации
по оценке АЗС для целей залога**

Москва 2009



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ **Комитет по оценочной деятельности**

В работе над документом принимали участие:

- Щербакова О.Н. MRICS (**руководитель рабочей группы**),
- Аштаев Д.В. (НК ЛУКОЙЛ),
- Булычева Г.В. (СМАО),
- Синогейкина Е.Г. MRICS, ССІМ (РОО),
- Тишин Д.И. (ВТБ-24),
- Жиганов О.И. (Альфа-Банк),
- Рогова А. Ю. (Сведбанк),
- Засорин В.А. (Пробизнесбанк),
- Замотина О.В. (Росбанк),
- Кириллов С.В. (Балтийский Банк),
- Колодяжный А.А (КБ Акцепт),
- Мышанов А.И. (НБ Траст),
- Федотов В.Е. МВА,
- Кондратенко П. П. MRICS, ССІМ
- Дерябин Ю.Ю.
- Карпова М.И.,
- Ширшова О.А.,
- Баринов Н.П. ,
- Кулешов П.Г.,
- Зыбин О.Б.,

Координация работ – Щербакова О.Н.

Куратор направления – Рослов В.Ю.



ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
1. Используемая терминология	5
2. Общие требования к выполнению работ по оценке	7
3. Этапы оценки.....	7
3.1 Этап № 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.	7
3.2 Этап № 2. Запрос и сбор информации об Объекте оценки	8
3.3 Этап № 3. Анализ информации, необходимой для проведения оценки (в т.ч. анализ правоустанавливающих документов, обременений и т.д.)	8
3.4 Этап № 4. Осмотр Объекта оценки (описание Объекта оценки, исследование состояния и выделение особенностей)	9
При описании АЗС в Отчете об оценке рекомендуется указывать следующие выводы, отражающие как положительные, так и отрицательные стороны Объекта оценки:	10
3.5 Этап № 5. Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций)	12
3.6 Этап № 6. Формирование вывода о степени ликвидности	12
3.7 Этап №7. Определение условий проведения оценки и допущений.....	14
3.8 Этап № 8. Проведение оценки с последующим формированием вывода о стоимости Объекта оценки	14
3.8.1 Общие рекомендации по применению подходов:	14
3.8.2 Оценка доходным подходом	15
3.8.3 Оценка затратным подходом	21
3.8.4 Оценка сравнительным подходом.....	29
4 Формирование итоговой величины стоимости.....	31
5 Представление результатов оценки в Отчёте об оценке	31

Приложение № 1. Классификация АЗС.

Приложение № 2. Документы исходя из стадий жизненного цикла АЗС.

Приложение № 3. Источники информации.

Приложение № 4. Среднестатистические (нормативные) сроки эксплуатации сооружений, оборудования

Приложение № 5. Список рекомендуемой литературы.

Приложение № 6. Формы для предоставления информации в Отчете об оценке АЗС.



Введение

В Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога» содержатся основные принципы оценки для целей залога, применимые к **автозаправочным станциям и автогазозаправочным станциям (далее по тексту АЗС)** как к отдельным Объектам оценки.

Основными документами, регламентирующими эксплуатацию АЗС на дату составления МР являются следующие¹:

- «Автозаправочные станции. Требования пожарной безопасности. НПБ 111-98*» (утв. Приказом ГУГПС МВД РФ от 23.03.1998 № 25 в ред. от 23.05.2002);
- «Правила технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01)» (утв. Приказом Минэнерго РФ от 01.08.2001 № 229 в ред. от 17.06.2003 г.);
- «Станции автозаправочные». РСТ РСФСР 778-91 от 01.10.1991 г.;
- «Станции автозаправочные. Термины и определения». Р 112 РСФСР-001-89 от 15.12.1989 г. (Госкомнефтепродукт РСФСР);
- Постановление Госгортехнадзора РФ от 04.03.2003 г. № 6 «Об утверждении Правил безопасности при эксплуатации автомобильных заправочных станций сжиженного газа»;
- Постановление Минтруда РФ от 06.05.2002 г. № 33 «Об утверждении межотраслевых правил по охране труда при эксплуатации нефтебаз, складов ГСМ, стационарных и передвижных автозаправочных станций» (зарег. в Минюсте РФ 31.05.2002 г. № 3487);
- Постановление Госснаба СССР от 26.03.1986 г. № 40 «Об утверждении норм естественной убыли нефтепродуктов при приеме, хранении, отпуске и транспортировании (с изм., внесенными Постановлением Госснаба СССР от 07.08.1987 № 107, Приказом Минтопэнерго РФ от 01.10.1998 № 318);
- Приказ Минтопэнерго РФ от 01.10.1998 г. № 318 «О введении в действие норм естественной убыли нефтепродуктов при приеме, транспортировании, хранении и отпуске на объектах магистральных нефтепроводов (РД 153-39.4-033-98)»;
- Техническая эксплуатация газораспределительных систем. Газонаполнительные станции и пункты. Склады бытовых баллонов. Автогазозаправочные станции. ОСТ 153-39.3-052-2003;
- ПБ 12-527-03. Правила безопасности при эксплуатации газового хозяйства автомобильных заправочных станций сжиженного газа, Госгортехнадзор РФ, 2003 г.;
- Нормативная документация при строительстве и эксплуатации АЗС;

¹ Примечание:

➤ перечень документов по стадиям жизненного цикла приведен в Приложении



- и др.

Цель рекомендаций.

Настоящие рекомендации не ставят перед собой цели детального описания алгоритмов оценки АЗС для всех возможных случаев, которые могут встретиться на практике.

Целью рекомендаций является определение логики работы в рамках оценки АЗС, формирование перечня ключевых моментов, определяющих специфику АЗС как объекта оценки и залога, указание на конкретные методы оценки которые могут быть применены для решения конкретных задач по оценке АЗС.

1. Используемая терминология

В рамках настоящих методических рекомендаций используется терминология содержащаяся:

- а) в вышеперечисленных источниках профильного законодательства;
- б) в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон 135-ФЗ);
- в) в Федеральных стандартах оценки (далее ФСО);
- г) в стандартах оценки Саморегулируемых организаций оценщиков;
- д) в Международных стандартах оценки;
- е) в Методических рекомендациях «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков» (Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р), в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 г. № 1102-р) (в той части этих рекомендаций, которая не противоречит ФСО)

Общий терминологический аппарат указан в Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога».

Специальный терминологический аппарат указан в документах, регламентирующих деятельность АЗС (см. Введение).

Для целей настоящих Рекомендаций:

Автозаправочная станция (АЗС) – 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.

Ликвидность – характеристика имущественного актива, определяющая степень возможности и легкости его обращения в денежную форму, а также способность сохранять свою номинальную стоимость неизменной. Степень ликвидности обеспечения определяется быстротой его возможного обращения в денежные средства при минимальном уровне издержек такого обращения.

Неснижаемый остаток топлива - технологически несливаемый остаток топлива в резервуарах, определяемый по паспортам резервуаров исходя из их конструктивных особенностей.

Объект оценки² – стационарная автозаправочная или (и) автогазозаправочная станция – АЗС или АГЗС соответственно.

Ограничения (обременения) - установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности, либо иные вещные права на оцениваемое имущество (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, арест имущества и другие).

Оптимальный запас топлива - запас топлива, необходимый для оптимальной реализации нефтепродукта потребителям с учетом логистических особенностей поставки топлива на конкретную АЗС.

Сопутствующие услуги – услуги от продажи различных товаров и оказания услуг (мойки, техпосты, и др.), а так же от услуги, связанные со сдачей части имущества в аренду («сопутствующая деятельность»).

Стандарт технологического оснащения - уровень технологических, конструктивных, решений, обеспечивающий эффективность работы АЗС сопоставимую с эффективностью конкурентных ей автозаправочных станций.

Топливо - горюче-смазочные материалы, (нефтепродукты) и/или сжиженный углеводородный газ, сжатый природный газ.

² *Примечание:*

➤ в целях оптимизации содержания методических рекомендаций далее в тексте будет приводиться сокращение АЗС, в том числе и применительно к АГЗС



2. Общие требования к выполнению работ по оценке

Общие требования к выполнению работ по оценке содержатся в 1 части Методических рекомендаций АРБ по оценке имущественных активов для целей залога «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога».

Основными этапами оценки являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Запрос и сбор информации об Объекте оценки.
3. Анализ информации, необходимой для проведения оценки (в т.ч. анализ правоустанавливающих документов, обременений и т.д.).
4. Осмотр Объекта оценки (описание Объекта оценки, исследование состояния и выделение его особенностей).
5. Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций).
6. Формирование вывода о степени ликвидности.
7. Формирование условий проведения оценки и допущений.
8. Проведение оценки с последующим формированием вывода о стоимости Объекта оценки.
9. Составление отчета об оценке (далее Отчет об оценке).

3. Этапы оценки

3.1 Этап № 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Для целей оценки АЗС в рамках настоящих Методических рекомендаций должна рассчитываться рыночная стоимость.

Основные требования к содержанию договора на проведение оценки установлены 135-ФЗ. Основные требования к содержанию Задания на оценку установлены п. 17 ФСО-1.

Задание на оценку определяет объект оценки, права и обременения объекта, оказывающие влияние на его стоимость, включать используемые Оценщиком допущения и ограничивающие условия, которые могут оказать влияние на результат оценки;



Ниже представлена конкретизация отдельных пунктов Задания на оценку:

- в Задании на оценку указывается, что результаты оценки предполагается использовать для целей залога;
- в Задании на оценку должно быть указано на какой базе осуществляется оценка (на доналоговой или посленалоговой);
- в Задании на оценку может быть предусмотрено указание справочной величины стоимости объекта по окончании срока кредитования, в т.ч. с учетом анализа состояния технологического оборудования (ТРК, резервуаров и т.д.) и нормативов по его эксплуатации.

3.2 Этап № 2. Запрос и сбор информации об Объекте оценки³

Сбор информации является этапом, позволяющим идентифицировать правовые характеристики и сформировать мнение об основных объемно-планировочных и технико-экономических характеристиках Объекта оценки.

Примерный перечень документов, запрашиваемых для выполнения оценки АЗС, приведен в Приложении № 3 к Методическим рекомендациям.

При отсутствии документально подтвержденной технической информации заполняются специальные формы, подготовленные Оценщиком⁴. Заполнение специальных форм может осуществляться как Заказчиком оценки, так и Оценщиком (См. Приложение № 6. Формы для предоставления информации в Отчете об оценке АЗС).

3.3 Этап № 3. Анализ информации, необходимой для проведения оценки (в т.ч. анализ правоустанавливающих документов, обременений и т.д.)

Основная цель данного этапа – корректно осуществить идентификацию Объекта оценки и его составных частей с учетом их правовых характеристик.

Ключевые моменты, на которые необходимо обратить внимание:

³ *Примечание:*

- данный этап наряду с этапом осмотра объекта фактически является ключевым этапом, позволяющим сформировать общее мнение об объекте и возможных рисках, связанных с принятием объекта в залог.

⁴ *Примечание:*

- специальные формы (формы по хронометражу см. Приложение № 6 Формы для предоставления информации в Отчете об оценке АЗС) должны быть, по возможности, заверены уполномоченным представителем Заказчика оценки или юридического (физического) лица, осуществляющего операционную деятельность на оцениваемой АЗС, и при необходимости (в случае наличия данного требования в Договоре на оценку) подтверждены представителем Банка



1. наличие оформленного должным образом комплекта правоустанавливающей, правоудостоверяющей, разрешительной и технической документации;
2. наличие/отсутствие долевой собственности;
3. выявление и анализ ограничений (обременений) права, правопритязаний⁵, заявленных в судебном порядке прав требования на здания/сооружения, земельный участок и его части, оборудование в составе Объекта оценки⁶;
4. принадлежность улучшений к конкретному земельному участку;
5. соответствие согласованного рабочего проекта (при его наличии) и реализованной на его основании АЗС, правоустанавливающим документам и данным бухгалтерского учета.

Анализ ограничений (обременений) права, в том числе относящихся к земельному участку и/или его частям.

Информацию о наличии/отсутствии обременений можно получить на основании выписки из ЕГРП, актуальной на дату максимально приближенную к дате оценки⁷.

3.4 Этап № 4. Осмотр Объекта оценки (описание Объекта оценки, исследование состояния и выделение особенностей)⁸

Осмотр Объекта оценки осуществляется с целью формирования общего мнения об Объекте оценки и установления соответствия его фактических характеристик характеристикам, указанным в документах.

⁵ *Примечание:*

- анализ правопритязаний проводится при наличии у Оценщика соответствующей информации

⁶ *Примечание:*

- за исключением долгосрочной аренды, заключенной на рыночных условиях, с содержащимся в договоре аренды условием возможности установления рыночной арендной ставки/расторжения договора в одностороннем порядке по требованию собственника недвижимого имущества без каких-либо негативных последствий для собственника

⁷ *Примечание:*

- ст. 1, Гл. 1, Федеральный закон № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

⁸ *Примечание:*

- данный этап является основным этапом, позволяющим понять, что физически представляет собой объект оценки и насколько его описание в правоустанавливающих и технических документах соответствует данным, заявленным в правоустанавливающих, правоудостоверяющих, и технических документах



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

По результатам осмотра, в Отчете об оценке в табличной форме (см. Приложение № 6. Формы для предоставления информации в Отчете об оценке АЗС) приводится описание имущества, входящего в состав Объекта оценки.

В ходе проведения осмотра в обязательном порядке осуществляется фотофиксация Объекта оценки, результаты которой приводятся в Отчете об оценке или Приложении к нему.

Фотографии должны быть подписаны и давать общее представление об Объекте оценки и его составных частях, а также показывать возможные дефекты при их наличии.

В Отчете об оценке при описании имущества рекомендуется давать ссылки на соответствующие фотографии.

В Отчете об оценке рекомендуется приводить следующие фотографии:

- вид Объекта оценки с нескольких точек (по возможности);
- ближайшее окружение (прилегающие территории);
- трасса, либо проезжая часть, с которой осуществляется заезд;
- заезды на Объект оценки;
- наиболее значимые здания и сооружения;
- топливораздаточные колонки (ТРК);
- крупное оборудование (при возможности доступа к нему);
- стела (табло) с указанием вида и стоимости реализуемого топлива на дату осмотра.

При описании АЗС в Отчете об оценке рекомендуется указывать следующие выводы, отражающие как положительные, так и отрицательные стороны Объекта оценки:

- месторасположение Объекта оценки (в черте населённого пункта или «на трассе»)⁹;
- месторасположение ближайших к Объекту оценки конкурентов;

⁹ Примечание:

- АЗС в черте населённого пункта и АЗС "на трассе" характеризуются разными ценообразующими факторами. В первом случае, например, – близость к территории многоэтажной жилой застройки, расположение рядом с автотранспортным предприятием и т.д. Во втором случае – категория прилегающей автодороги, интенсивность движения, преобладающий вид транспортных средств (ТС), и т.д.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

- перспективы развития месторасположения района расположения Объекта оценки;
- информация о степени застроенности земельного участка, путем приведения коэффициента плотности застройки;
- на основании градостроительной документации, правил землепользования и застройки, технических требований и нормативов, проектной документации, необходимо указать, имеется ли вакантный земельный участок, т.е. возможность дополнительной застройки рассматриваемого земельного участка в соответствии с действующим законодательством (в случае недостаточной квалификации Оценщика – необходимо привлечение специалиста)¹⁰;
- эффективность использования улучшений (в т.ч. резервуарного парка, ТРК) земельного участка.

В Отчете об оценке необходимо отразить характеристики Объекта оценки в сравнении с характерными для данной местности технологическими решениями оснащения аналогичных объектов.

Решение о необходимости замены компонентов Объекта оценки, или их реконструкции, формулируется при очевидном несоответствии характеристик Объекта оценки, параметрам объектов-аналогов характерных для данной местности, вне зависимости от степени их физического износа.

Если технологический уровень оснащения Объекта оценки при прочих равных условиях уступает характеристикам объектов, составляющих прямую конкуренцию Объекту оценки, то характеристики АЗС, не соответствующие современному уровню конкурирующих АЗС, могут являться элементом неэффективности объекта и приводят к снижению размера дохода, который Объекта оценки способен генерировать, исходя из местоположения и существующей дорожной сети.

Мнение оценщика о необходимости/отсутствии необходимости реконструкции, переоборудования Объекта оценки, о времени, по истечении которого реконструкция, переоборудование станут необходимыми, может найти отражение в Отчете об оценке в рамках доходного подхода.

¹⁰ *Примечание:*

- рекомендуемые нормативные материалы приводятся в Приложении к данным Методическим рекомендациям (СНиП II-89-80 ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПОКАЗАТЕЛИ МИНИМАЛЬНОЙ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ПЛОЩАДОК ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ)



3.5 Этап № 5. Анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций)

Учитывая специфику Объекта оценки как комплекса, предназначенного для заправки горюче-смазочными материалами транспортных средств, в Отчете об оценке приводится обзор топливного рынка локального, регионального и на уровне субъекта РФ. Особое внимание следует уделить анализу динамики цен на топливо, в Отчете об оценке рекомендуется привести обзоры соответствующих ц е л е в ы х р ы н к о в .

В Отчете об оценке рекомендуется указать тенденции на рынке АЗС в регионе (в т. ч. ценообразование, историю и вероятные перспективы слияний/поглощений, описание основных игроков в регионе, занимаемых ими долей рынка, долю рынка операторов АЗС, не относящихся к вертикально-интегрированным компаниям).

С целью возможности контроля корректности определения величины денежного потока в Отчете об оценке приводятся следующие показатели:

- средние объемы реализации по сопоставимым АЗС, сложившиеся в регионе местоположения Объекта оценки (при наличии необходимой информации);
- средняя цена розничной реализации по каждому виду и марке топлива, сложившаяся в регионе местоположения Объекта оценки;
- средняя цена оптовой закупки (цена Поставщика) по каждому виду и марке топлива, сложившаяся в регионе местоположения Объекта оценки.

Результаты анализа рыночной ситуации должны содержать в себе выводы, касающиеся Объекта оценки. Рекомендуется провести сравнения средних цен с ценами реализации по Объекту оценки с выражением мнения, и высказать мнение о соответствии цен Объекта оценки рыночным ценам с указанием предполагаемых причин отклонения.

При отсутствии требуемой информации необходимо отразить этот факт в Отчете об оценке.

3.6 Этап № 6. Формирование вывода о степени ликвидности

При формировании вывода о степени ликвидности Объекта оценки, учитываются следующие основные критерии, влияющие на степень его ликвидности:

1. юридические, экономические¹¹ и технические характеристики Объекта оценки (полнота и актуальность оформления правоустанавливающих и

¹¹ Примечание:

- к экономическим характеристикам может относиться «зависимость» от крупного оптового покупателя топлива.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

- правоудостоверяющих документов, вид права), особое внимание рекомендуется уделить характеристикам земельного участка¹²;
2. объем среднесуточной реализации (поскольку имеет место сезонность, данная величина должна быть усреднена по году)¹³;
 3. перспективы развития локального местоположения Объекта оценки (в т.ч. и перспективы строительства новых АЗС или реконструкции существующих);
 4. физическое и функциональное состояние технологического оборудования Объекта оценки;
 5. местоположение, близость к транспортным магистралям, развязкам, отсутствие/наличие близлежащих конкурентов (может коррелировать с п. 3);
 6. тенденции на рынке АЗС в регионе (см. п.3.4);
 7. доля регионального рынка топлива, занимаемого вертикально-интегрированными компаниями, являющимися основными поставщиками АЗС;
 8. зависимость АЗС от ухода «ключевых» оптовых покупателей;
 9. этапы «жизненного цикла»¹⁴ АЗС и ее функционирование на дату оценки.

¹² *Примечание:*

- определяются оценщиком на основании кадастрового паспорта земельного участка и свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок, других документов.

¹³ *Примечание:*

- объемы могут формироваться в т.ч. и за счет наличия договоров с крупными потребителями (АТП, заводы, автопарки). При наличии таких факторов, обусловленных конкретной менеджерской составляющей текущих собственников бизнеса, о них обязательно нужно указать в Отчете.

¹⁴ *Примечание:*

этапы жизненного цикла АЗС:

- только что построенная АЗС, эксплуатация которой не начата;
- недавно построенная АЗС, эксплуатирующаяся менее года;
- АЗС, эксплуатирующаяся более года, соответствующая сложившемуся стандарту технологического оснащения;



Степень ликвидности должна быть обоснована на основании опроса непосредственных участников рынка, анализа совершенных сделок и/или публичных оферт по купле-продаже аналогичного имущества.

При оценке степени ликвидности рекомендуется руководствоваться шкалой ликвидности, обозначенной в Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога».

3.7 Этап №7. Определение условий проведения оценки и допущений

В Методических рекомендациях АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога» содержатся общие условия проведения оценки и допущения.

При проведении оценки Объекта оценки:

- в случае выявления расхождений фактического состава Объекта оценки с данными, указанными в бухгалтерской, правоустанавливающей и технической документации (см. этап 3.2 и 3.3), следует указать ограничения и допущения, которые будут использованы при формировании итогового вывода о стоимости;
- при определении условий проведения оценки и допущений необходимо консультирование с представителем Банка¹⁵

3.8 Этап №8. Проведение оценки с последующим формированием вывода о стоимости Объекта оценки

3.8.1 Общие рекомендации по применению подходов:

- **доходный подход** целесообразно применять для АЗС «вышедших» на стабильный уровень дохода;
- **затратный подход**¹⁶ целесообразно применять для оценки АЗС недавно построенных и не «вышедших» на стабильный уровень дохода,

-
- АЗС, эксплуатирующаяся несколько лет, обладающая физически и функционально устаревшими характеристиками строений и оборудования, требующая инвестиций для улучшения характеристик;
 - АЗС, не эксплуатирующаяся на дату оценки (эксплуатация по каким-либо причинам временно приостановлена или прекращена).

¹⁵ *Примечание:*

- выявленные несоответствия, по согласованию с Банком до момента выдачи кредита, могут быть исправлены Собственником в течение определенного периода времени.

¹⁶ *Примечание:*

- при проведении оценки в рамках затратного подхода целесообразно использовать максимально приближенную к рынку информацию о затратах на воспроизводство или на замещение новых АЗС



определяемый фундаментальными характеристиками (местоположением, параметрами комплекса имущества), или тех АЗС, эксплуатация которых прекращена. При этом необходимо убедиться в ликвидности Объекта оценки;

- на период с момента утверждения настоящих методических рекомендаций до восстановления докризисного состояния рынка АЗС использование **сравнительного подхода** к оценке для залога может носить только «справочный» характер.

3.8.2 Оценка доходным подходом

Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода возможно:

- на основании информации об аренде аналогичных объектов;
- на основании информации об операционной деятельности¹⁷.

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».

Определение рыночной стоимости на основании информации об аренде аналогичных объектов осуществляется с использованием методик, изложенных в соответствующей методической литературе, и выходит за рамки настоящих Методических рекомендаций¹⁸.

При определении рыночной стоимости Объекта оценки на основании информации об операционной деятельности необходимо делать различие между оценкой комплекса имущества, состоящего из земельного участка, расположенных на нем улучшений и оборудования, и оценкой бизнеса, основанного на данных активах. Для получения сопоставимого результата оценки одного и того же объекта, в расчетах по двум вышеуказанным вариантам, доходы необходимо уменьшать на величину прибыли, признаваемой рынком для розничной реализации нефтепродуктов и сопутствующих ей услуг.

¹⁷ *Примечание:*

- международные стандарты оценки рекомендуют в рамках доходного подхода проводить оценку АЗС (АГЗС) на базе денежного потока до вычета процентов, налогов и амортизации осязаемых (материальных) и неосязаемых (нематериальных) активов (**EBITDA**).

¹⁸ *Примечание:*

- в соответствии с Международными стандартами оценки МСО 2007, АЗС относятся к особому виду имущества – связанному с торговлей имуществу. Чаще всего данный вид имущества оценивается на основе данных об операционной деятельности.



Если в качестве Объекта оценки, предлагаемого в залог, выступает АЗС, включающая земельный участок с улучшениями в виде зданий и сооружений, оборудования, неснижаемый остаток запасов на дату оценки, процедура оценки доходным подходом включает следующие этапы:

- a) определение валового дохода ($ВД^{19}$);
- b) определение величины операционных расходов ($ОР$);
- c) определение величины чистого операционного дохода ($ЧОД$);
- d) определение рыночной стоимости ($РС_{дп}$).

Если запасы (топлива, продукции, продаваемой магазином при его наличии и т.п.) дополнительно к неснижаемому остатку топлива не входят в состав Объекта оценки, то после осуществления расчетов по пп. а) – d) осуществляется корректировка на оптимальный уровень запасов, необходимый для формирования выручки в запланированном объеме.

Ниже приводится описание каждого из вышеуказанных этапов.

а) Определение валового дохода (ВД)

ВД 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 величины²⁰:

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

Контроль корректности определения $ВД_{нп}$ ²¹ осуществляется путем контроля за корректностью следующих показателей, описанных в п.3.4 «Анализ рыночной информации»:

¹⁹ Примечание:

- ввиду того, что оценка АЗС в рамках доходного подхода методически больше тяготеет к оценке бизнеса, чем к оценке недвижимости, некоторые широко распространенные в оценке недвижимости термины и понятия (например, потенциальный валовой доход (ПВД)) здесь не используются, это же относится и к классификации переменных и постоянных затрат ниже.

²⁰ Примечание:

- ✓ на некоторых АЗС не ведется отдельный учет доходов и расходов от основной и сопутствующей деятельности, однако в Отчете об оценке необходимо отдельно указывать, рассчитывать и прогнозировать доходы от основной и от сопутствующей деятельности.

²¹ Примечание:



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

- прогноз объема реализации топлива²² (при его формировании целесообразно проанализировать ретроспективные данные по объемам реализации за каждый месяц последних двух 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.

При проведении оценки доходным подходом рекомендуется исключить из расчетов любой оборот и прибыль, обусловленные исключительно личным

-
- в большинстве случаев расчет ВД_{НП} необходимо осуществлять на основании нормы рентабельности, рассчитываемой как разность цен реализации и закупки, деленная на цену закупки. 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 (3-5 лет) 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 (например, ИЦ «Кортес»). Отклонения от среднерегиональных значений для конкретных АЗС также возможны, но они должны быть тщательно проанализированы на предмет причин их возникновения (конкурентная ситуация, удаленность от нефтебаз и НПЗ и т.д.), возможность прогнозирования сохранения таких отклонений в долгосрочной перспективе должна быть обоснована;
 - 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 акцизов и НДС. Обычно рентабельность рассчитывается на основе цен без учета транспортных расходов, но включающих НДС и акциз;
 - при расчете рентабельности также необходимо принять во внимание особенность учета мелкооптовой закупки (тонн) и розничной реализации топлива (литры) и цены на него (рубли за кг (тонну) или рубли за литр).

²² *Примечание:*

- при проведении оценки должна быть осуществлена выборочная проверка корректности отраженных в Справках, представленных Заказчиком, объемов продаж. Особое внимание следует уделить месяцам с максимальными и минимальными реализациями. При проведении проверки к Отчету об оценке необходимо приложить копии первичных документов, анализируемых при проведении проверки (копии чеков – при возможности, страниц сменного журнала и т.п.).



профессиональным опытом, квалификацией, репутацией и (или) брендом собственника или эксплуатирующего лица, учет в расчетах любого дополнительного торгового потенциала, который может быть реализован под руководством рационального субъекта управления возможен только по согласованию с Банком.

При определении величины дополнительного дохода, необходимо учитывать площадь объектов, на базе которых осуществляется данный вид деятельности, включение данных объектов в правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы и как следствие в залоговую массу.

б) Определение величины операционных расходов (ОР)²³

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 замещение²⁴.

²³ *Примечание:*

- ✓ величина операционных расходов должна быть указана в постатейной расшифровке;
- ✓ указанные в Отчете об оценке величины затрат из состава операционных расходов должны быть проанализированы на предмет соответствия среднерыночным значениям, при наличии отклонений необходимо проведение анализа с выявлением причин отклонений.

²⁴ *Примечание:*

- ✓ согласно международной оценочной практике «резерв на замещение» указывается самостоятельно вне пункта «операционные расходы».



с) Определение необходимых инвестиций для поддержания объекта оценки в действующем состоянии, способным приносить доход

См. п. 3.4 **Этап № 4.** Осмотр Объекта оценки (описание Объекта оценки, исследование состояния и выделение особенностей).

Результаты проведенного анализа в части отражения степени соответствия характеристик Объекта оценки сложившемуся типичному на данном локальном рынке стандарту технологического оснащения автозаправочных станций в виде объема инвестиций, необходимых для переоснащения или реконструкции объекта, учитывается при формировании расчета в рамках доходного подхода.

АЗС, по состоянию на дату оценки уступающая по уровню технологического оснащения конкурирующим объектам, на протяжении прогнозного периода²⁵ может не обеспечить формирование растущей выручки от реализации различных видов топлив при отсутствии затрат на выполнение реконструкции, переоборудования. Мнение оценщика о необходимости или отсутствии необходимости реконструкции, переоборудования Объекта оценки, о времени, по истечении которого реконструкция, переоборудование станут необходимыми, может найти отражение, в том числе при реализации доходного подхода, при прогнозировании потоков доходов и расходов.

Оценка объекта осуществляется в состоянии «как есть». При принятии решения о необходимости переоборудования Объекта оценки, расчет может осуществляться в рамках оптимистического сценария по доходному подходу.

При этом, в Отчете об оценке должен быть отражен перечень объектов, после перевооружения, для Банка новые объекты, явившиеся результатом перевооружения рекомендуется рассматривать с позиции включения в залоговую массу после их ввода в эксплуатацию и оформления надлежащим образом.

d) 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.

²⁵ Примечание:

✓ прогнозный период принимается равным **не менее** срока жизни основных бизнесо- образующих активов;



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

В рамках настоящих Методических рекомендаций возможна оценка на доналоговой и посленалоговой основе. Выбор того или иного способа расчета должен быть отражен в Задании на оценку.

Если величина ЧОД определяется до выплаты налогов, формула определения величины чистого операционного дохода будет иметь вид:

$$\text{ЧОД}_{\text{дн}} = \text{ВД} - \text{ОР}.$$

Если величина ЧОД определяется после выплаты налогов, то формула определения величины чистого операционного дохода будет иметь вид:

$$\text{ЧОД}_{\text{пн}} = \text{ВД} - \text{ОР} - \text{НП},$$

где НП – налог на прибыль.

Обращаем внимание, что режим налогообложения в зависимости от юридическо-правовой схемы владения может быть разный, при этом, ставка капитализации должна отражать выбранный уровень доходов (до- или посленалоговой).

Например, владелец Объекта оценки – ИП (индивидуальный предприниматель) уплачивает налог на вмененный доход. Владелец Объекта оценки - юридическое лицо выплачивает налог на прибыль.

е) Определение рыночной стоимости (РС_{дп})

При применении доходного подхода рыночная стоимость Объекта оценки может быть определена либо:

- методом прямой капитализации – при наличии оснований для предположения о неизменности денежных потоков;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели) – в случае ожидаемых изменений денежных потоков.

Так как рынок купли-продажи и аренды АЗС, в текущих условиях является информационно непрозрачным, то допускается применение кумулятивного метода определения ставок дисконтирования и капитализации²⁶.

²⁶ Примечание:

- ✓ при капитализации ЧОД, определенного не на базе показателя EBITDA, а на базе показателя ЧОД_{пн}, при расчете величины ставки дисконтирования или капитализации необходимо учесть данное обстоятельство;
- ✓ если стоимость рассчитывается методом ДДП, при расчете терминальной стоимости по формуле Гордона необходимо адекватно оценивать темпы роста денежного потока в постпрогнозный период. Как правило, в этом случае для АЗС трудно ожидать какого-либо постоянного роста объемов продаж, и вышеуказанный параметр оценивается на уровне прогнозируемой инфляции;



f) Итоговые корректировки рыночной стоимости (РС_{дп}), определенной доходным подходом

Величина необходимого оборотного капитала для Объекта оценки состоит из двух основных частей: необходимый запас топлива для бесперебойного функционирования и величины запасов сопутствующих товаров для реализации в магазине (при наличии):

- необходимый запас топлива в качестве оборотного капитала АЗС может быть минимален. Можно заказать бензовоз с минимальной отсрочкой платежа (несколько дней) и после реализации ГСМ оплатить данную поставку;
- наличие в составе Объекта оценки магазина²⁷, может означать существенную величину оборотного капитала в виде запасов реализуемой продукции: продукты питания, машинные масла и прочие.

3.8.3 Оценка затратным подходом

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.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие этапы:

-
- ✓ допускается терминальную стоимость (стоимость в постпрогнозном периоде) определять как цену продажи Объекта оценки в конце прогнозного периода, рассчитанную на основании анализа тенденций рынка. Данный анализ необходимо привести в Отчете об оценке.

²⁷ *Примечание:*

- ✓ как правило для «типичного» объекта оценки, доля выручки от магазина в общем объеме выручки составляет несущественную величину, при этом, в практике встречаются ситуации, когда в рядом с АЗС строится магазин значительной площади, включается в единое Свидетельство на право собственности и начинает участвовать в формировании значительного объема выручки;



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

- a) определение стоимости прав на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки ($PC_{ЗУ}$);
- b) расчет величины затрат на воспроизводство или на замещение улучшений ($ЗВ$ или $ЗЗ$);
- c) определение величины прибыли предпринимателя ($ПП$);
- d) определение величины накопленного износа ($И_{Н}$);
- e) определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину накопленного износа ($СВ$ или $СЗ$);
- f) определение стоимости движимого имущества (оборудования);
- g) определение рыночной стоимости Объекта оценки как суммы стоимости земельного участка и стоимости улучшений ($PC_{ЗП}$), стоимости движимого имущества (оборудования)²⁸;
- h) определение рыночной стоимости запасов топлива ($PC_{\text{Запасов топлива}}$)

Формула затратного подхода имеет вид:

$$PC_{ЗП} = PC_{ЗУ} + ЗВ(ЗЗ) \cdot (1+ПП) - И_{Н} + PC \text{ Оборудования} + PC \text{ Запасов топлива}$$

а) Определение стоимости прав на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки

Для целей определения рыночной стоимости прав на земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, земельный участок рассматривается **как условно свободный** в предположении его **текущего использования как наиболее эффективного**²⁹.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим согласно действующему законодательству набором прав на него. Ожидаемый набор прав может оцениваться только в том случае, если это предусмотрено в задании на оценку и указаны соответствующие Ограничения и допущения.

²⁸ *Примечание:*

- В отдельных случаях оценке дополнительно может подлежать франшиза/торговый знак и т.п. Определение стоимости производится с использованием методик, изложенных в соответствующей методической литературе, и выходит за рамки настоящих Методических рекомендаций (в случае недостаточной квалификации Оценщика – необходимо привлечение специалиста).

²⁹ *Примечание:*

- Анализ НЭИ проводится только в случае явного несоответствия текущему использованию.



На активных рынках при определении стоимости прав на земельный участок наиболее предпочтительным является сравнительный подход³⁰.

При выполнении оценки Объекта оценки рекомендуется указывать, какая часть земельного участка используется непосредственно для размещения зданий и сооружений, и как используется оставшаяся площадь земельного участка.

Для целей настоящих методических рекомендаций определение Оценщиком необходимой для использования АЗС площади земельного участка, осуществляется на основании утвержденной и согласованной в установленном порядке проектной документации.

В случае отсутствия утвержденной и согласованной проектной документации, либо при наличии других оснований, не позволяющих установить требуемую информацию на основании проектной документации, Оценщику рекомендуется получить письменное заключение внешнего эксперта о предельных размерах площади оцениваемой АЗС.

Необходимо помнить, что ориентация АЗС на обслуживание преимущественно грузовых транспортных средств большой грузоподъемности и габаритных размеров требует наличия площадок большей площади и подъездов с меньшими углами поворотов. Это должно быть учтено при определении стоимости прав на земельный участок (наличие "избыточной" площади).

б) Расчет величины затрат на воспроизводство или на замещение улучшений

Определение затрат на воспроизводство или на замещение улучшений³¹ производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;

³⁰ *Примечание:*

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок должно основываться на рыночной стоимости, использование нормативной и кадастровой стоимости недопустимо;
- ✓ при определении рыночной стоимости прав на земельный участок необходимо учитывать наличие «вакантной» площади земельного участка.

³¹ *Примечание:*

- ✓ при определении величины затрат на воспроизводство или на замещение с использованием проектно-сметной документации и данных о строительных контрактах, необходимо анализировать данную документацию на наличие в ней «непрофильных» объектов;
- ✓ обобщенные данные из СМИ и других публичных источников, по возможности, должны быть сформированы не менее чем из трех источников.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ **Комитет по оценочной деятельности**

- 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.

Основные моменты, на которые рекомендуется обращать внимание:

- затраты на воспроизводство или на замещение улучшений должны рассчитываться на основании данных технической документации и визуального осмотра, а также данных, полученных в результате исследования рынка строительных услуг и опыта оценки подобных объектов;
- затраты на приобретение оборудования должны основываться на основании предложений фирм и заводов-изготовителей;
- при использовании данных, размещенных на интернет-сайтах, должно быть приведено описание основных технических и экономических характеристик объектов-аналогов: основных конструктивных элементов, общей и полезной площади, строительного объема, данных по затратам на воспроизводство или на замещение;
- при расчете затрат на воспроизводство или на замещение с использованием данных, размещенных в Интернет, желательно использовать предложения не менее 3-х компаний, оказывающих услуги по строительству и установке оборудования АЗС.

Затраты на воспроизводство или на замещение улучшений и ввод объекта в эксплуатацию, зависят от следующих параметров:

- параметров земельного участка (местоположение, площадь, близость и доступность основных коммуникаций и сетей: электричества, газа, водоснабжения и канализации, телефона и т.п.);
- количества топливораздаточных колонок;
- наличия газозаправочного терминала;
- включения предполагаемых сервисных компонентов - магазина, кафе, мойки и др.;
- наличия пунктов технического сервиса, таких как шиномонтаж, чистка салона, подкачка шин и т.д.;



- съездов-подъездов-разворотов и различных согласований³².

При проведении оценки рекомендуется учитывать в расчете затраты, связанные с приобретением прочего оборудования (топливные трубопроводы, средства пожаротушения, рекламные и информационные носители, дополнительное оборудование операторской (торговое) и т. п.), не указанного в перечне, но являющегося неотделимой составляющей оцениваемого объекта.

с) Определение величины прибыли предпринимателя

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом затрат на воспроизводство или на замещение и затрат на приобретение прав на земельный участок.

При определении прибыли предпринимателя³³ методом экстракции необходимо использовать открытые источники информации (СМИ, Интернет).

При определении прибыли предпринимателя методом экспертных оценок необходимо проводить опрос предпринимателей (девелоперов), реально работающих в данном, либо «родственном», сегментах рынка³⁴.

При отсутствии рыночной информации для определения величины прибыли предпринимателя методами экстракции или экспертных оценок рекомендуется использовать метод расчетных моделей. Данный метод позволяет определить прибыль предпринимателя как вмененные издержки инвестора на основании данных о затратах на воспроизводство или на замещение улучшений, затратах на приобретение земельного участка, сроке строительства и ставке доходности вложений в альтернативные проекты строительства³⁵.

³² *Примечание:*

- ✓ к различным согласованиям могут относиться: экологическое заключение, экологический паспорт, паспорт ПАРН, паспорт безопасности, подключение к электросетям, разрешения и т.д.

³³ *Примечание:*

- ✓ величина прибыли предпринимателя, основывается на расчете прибыли предпринимателя для объектов-аналогов;

³⁴ *Примечание:*

- ✓ величина прибыли предпринимателя, определяемая данным методом основывается на мнении не менее 3-х экспертов
- ✓ в Отчете об оценке должна быть приведена основная информация об экспертах (ФИО, фирма, должность, контактный телефон).

³⁵ *Примечание:*



d) Определение величины накопленного износа

Накопленный износ определяется, как снижение стоимости улучшений и оборудования вследствие воздействия различных факторов.

Накопленный износ включает: физический износ (I_{ϕ}), функциональное (U_{ϕ}) и экономическое (внешнее) (U_{ε}) устаревание.

Физический износ

Физический износ материальных объектов, входящих в состав Объекта оценки, устанавливается методами, стандартно применяемыми для оценки физического износа зданий, сооружений, оборудования.

В Приложении приведены среднестатистические (нормативные) сроки эксплуатации сооружений, оборудования, на которые можно ориентироваться при расчете физического износа.

Функциональное устаревание - несоответствие технологическому стандарту оснащения для данной местности. Рассчитывается как затраты на приведение соответствия требуемому уровню СТО.

Экономическое устаревание может быть вызвано изменением дорожной сети, появлением новых АЗС, создающих прямую конкуренцию Объекту оценки, и другими причинами.

Оценка экономического устаревания³⁶ может быть выполнена путем капитализации потерь в доходах от реализации топлива, если эти потери могут быть отнесены к последствиям конкретных событий, оказавших негативное влияние на объем выручки от реализации топлива на Объект оценки.

Размер потерь в выручке от реализации топлива может быть установлен как разница между объемом выручки, формируемым Объектом оценки по состоянию на дату оценки, и объемом выручки, который мог бы быть сформирован на дату оценки при отсутствии в прошлом события, вызвавшего снижение выручки от реализации.

При этом, объем выручки, который мог бы быть сформирован на дату оценки при отсутствии в прошлом события, вызвавшего снижение выручки от реализации,

-
- ✓ при определении величины прибыли предпринимателя данным методом в качестве ставки доходности может быть использована ставка дисконтирования, определенная в рамках доходного подхода; при существенной доле движимого имущества в сумме затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки, прибыль предпринимателя рассчитывается и по затратам на воспроизводство движимого имущества.

³⁶ *Примечание:*

- ✓ индикатором возможного наличия экономического (внешнего) устаревания является значительное превышение величины суммы затрат на воспроизводство или на замещение и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину физического износа и функционального устаревания, над величиной стоимости, определенной доходным подходом.



может быть установлен на основе прогнозов, которые могли быть сделаны в прошлом, до наступления события, исходя из существовавшей в прошлом динамики изменения выручки, подтверждаемой достоверными данными о выручке в ретроспективном периоде.

е) Определение стоимости улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину накопленного износа

ф) Определение стоимости движимого имущества (оборудования)

Для оценки движимого имущества - технологического оборудования (ТРК) и прочего оборудования могут быть использованы затратный и сравнительный подходы. В качестве приоритетного подхода оценки рекомендуется использовать затратный подход.

В затратном подходе в качестве базовых стоимостей могут быть использованы цены на идентичные (аналогичные) объекты первичного рынка (рынка нового оборудования), не находившегося в эксплуатации, с внесением последующих корректировок на величину накопленного износа, скидки на предложение, на переход на вторичный рынок³⁷ (рынок оборудования б/у), и на затраты на демонтаж.

В полной стоимости воспроизводства (стоимости нового не бывшего в эксплуатации оборудования) следует учитывать затраты на монтаж и пусконаладку оборудования. В отличие от «просто» оценки оборудования в целях залога затраты на демонтаж в данном случае учитывать не следует. Для оценки величины износа рекомендуется использовать методы сроков жизни.

В сравнительном подходе в качестве базовых стоимостей могут быть использованы цены на объекты вторичного рынка, рынка оборудования, бывшего в употреблении. Приоритет следует отдавать тому подходу оценки, при котором год изготовления оборудования-аналога оказывается ближе к году изготовления оборудования, входящего в комплекс имущества Объекта оценки.

Источниками информации могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет или печатных изданиях, запрос на завод изготовитель в письменном виде или устная консультация. В Отчете об оценке указывается источник получения информации, прикладываются копии соответствующих документов, подтверждающих цены.

В том случае, если проводилась устная консультация указывается адрес фирмы консультанта, телефон, фамилию и имя специалиста, выступившего в роли консультанта. Источники информации представляются в виде, возможном для их использования (проверки) пользователем отчета.

³⁷ *Примечание:*

➤ Учитывается для оборудования, которое может быть продано на вторичном рынке.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

При использовании «неформальных» данных, документальное подтверждение, которых не возможно, Оценщик должен объяснить в Отчете об оценке основание их использования и т.п. использование для расчета только «неформальных» данных не допускается.

г) Определение рыночной стоимости Объекта оценки как суммы стоимости земельного участка, стоимости улучшений³⁸, стоимости движимого имущества (оборудования), стоимости запасов (если запасы являются объектом залога)³⁹

h) определение рыночной стоимости запасов (РС Запасов) (если запасы являются объектом залога)

Рыночная стоимость запасов (если запасы являются объектом залога) определяется для следующих объектов: необходимого запаса топлива для бесперебойного функционирования и величины запасов сопутствующих товаров для реализации в магазине (при наличии магазина) (см. п.3.8.2.).

³⁸ *Примечание:*

- при оценке прав на земельный участок, на котором расположена АЗС, необходимо обращать внимание на то, какая площадь участка является необходимой и достаточной для эксплуатации АЗС;
- так, нередки случаи, когда, например, АЗС размещаются вдоль федеральных и региональных автодорог на бывших землях сельскохозяйственного назначения. При этом площадь участка, на котором АЗС расположена, может составлять до 1 га или более, фактически же АЗС занимает площадь 0,10-0,15 га. Осуществляя оценку прав на такой земельный участок, недопустимо устанавливать рыночную стоимость участка путем умножения его площади на рыночную стоимость единицы площади, установленную на основе данных о ценах аналогов, не имеющих «излишней» площади, не использующейся непосредственно для размещения АЗС.

³⁹ *Примечание:*

- В отдельных случаях дополнительно учитывается франшиза.



3.8.4 Оценка сравнительным подходом⁴⁰

Для целей настоящих Методических рекомендаций результаты, полученные сравнительным подходом, могут быть использованы в качестве справочной величины.

При наличии в распоряжении оценщика базы данных рыночных стоимостей объектов-аналогов (АЗС), а также их экономических и технических характеристик, при проведении расчетов сравнительным подходом 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»:

$$K_{\text{сут.р.}} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{\text{сут.р.}i}}{n},$$

где

n – число объектов-аналогов;

$K_{\text{сут.р.}}$ – мультипликатор для расчета рыночной стоимости по среднесуточной реализации, руб.;

$K_{\text{сут.р.}i}$ – мультипликатор для расчета рыночной стоимости по среднесуточной реализации для i-го объекта-аналога, руб.

⁴⁰ **Рекомендуемое описание отказа от использования сравнительного подхода**

Предложения продажи АЗС на рынке существуют. Для подтверждения вышеизложенного факта в Отчете об оценке приведена информация о продаваемых АЗС (см. табл...).

При этом необходимо отметить, что информация по сделкам или предложениям купли-продажи и аренды АЗС представлена в ограниченном объеме, не содержит необходимых данных, не поддается углубленному анализу, при проведении анализа можно прийти к выводу, что представленные данные некорректны. Те незначительные сведения, которые публикуются в открытых информационных

Как видно из приведенной таблицы достаточное для проведения процесса оценки и получение достоверного результата описание конкурентных характеристик (экономических и технических) отсутствует. Данное обстоятельство не позволяет корректно вносить корректировки на сопоставимость оцениваемой АЗС и объектов-аналогов. Таким образом, сравнительный подход к определению рыночной стоимости недвижимого и движимого комплекса имущества АЗС из-за отсутствия достоверных данных не применялся.

Таким образом, в настоящем отчете были рассмотрены два подхода к оценке стоимости: доходный и затратный. Описание каждого подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в последующих разделах отчета.



Мультипликатор для расчета рыночной стоимости по среднесуточной реализации для *i*-го объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{сум.р.}i} = \frac{PC_i}{O_{\text{ср.сут.}i}},$$

где

PC_i – рыночная стоимость *i*-го объекта-аналога, руб.;

$O_{\text{ср.сут.}i}$ – среднесуточная реализация *i*-го объекта-аналога, т.

в) Мультипликатор «стоимость по выручке»:

$$K_{\text{выр.}i} = \frac{\sum_{i=1}^n K_{\text{выр.}i}}{n},$$

где

$K_{\text{выр.}i}$ – мультипликатор для расчета рыночной стоимости по выручке.

Мультипликатор для расчета рыночной стоимости по выручке для *i*-го объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{выр.}i} = \frac{PC_i}{B_{\text{год.}i}},$$

где

$B_{\text{год.}i}$ – годовая выручка *i*-й АЗС, руб.

При расчете мультипликаторов рекомендуется учитывать скидку на торг.

Также при расчете мультипликаторов следует иметь в виду что:

- мультипликаторы могут существенно различаться как для регионов, так и для типов расположения АЗС на местности;
- величина мультипликатора зависит от объемов реализации и будет различаться для АЗС с низкой реализацией (менее 5 т/сут.), средней реализацией (5-10 т/сут.) и высокой реализацией (более 10 т/сут.), в особенности сильным может быть различие для АЗС с низкой реализацией ввиду близости к точке безубыточности.

Поэтому для расчета мультипликаторов объекты-аналоги следует подбирать с учетом вышеуказанных обстоятельств.

Результаты экспресс - оценки могут служить первоначальным ценовым ориентиром до проведения оценки в рамках доходного и затратного подходов, они могут быть приведены в отчете справочно, однако использовать их при расчете рыночной стоимости на этапе согласования результатов не рекомендуется.



4 Формирование итоговой величины стоимости

Основные моменты, на которые необходимо обратить внимание при формировании итоговой величины стоимости:

1. при формировании итоговой величины стоимости приоритет отдается тому или иному подходу в зависимости от стадии жизненного цикла, на которой находится АЗС (например, для действующей АЗС приоритет отдается доходному подходу);
2. результаты, полученные с применением отдельных подходов, не должны более чем на 30% отличаться друг от друга. В случае расхождения более чем на 30% результатов, полученных с применением различных подходов, необходимо произвести анализ причин расхождения результатов, и сделать вывод о достоверности полученных результатов, возможности их использования при согласовании итоговой стоимости.
3. не требуется осуществлять взвешивание с помощью применения сложных математических процедур. В большинстве случаев может быть достаточно усреднения результатов.

5 Представление результатов оценки в Отчёте об оценке

5.1. В Отчёте об оценке следует указать суммарное итоговое значение стоимости объекта оценки с выделением стоимости следующих его (объекта оценки) составных частей:

- стоимость Объекта оценки, как комплекса зданий, сооружений и технологического оборудования;
- стоимость права на земельный участок;
- стоимость остатка топлива (с указанием марок и количества топлива).



Приложение №1. Классификация АЗС.

В рамках настоящих методических рекомендаций предлагается следующая классификация АЗС:

1.1. По количеству видов отпускаемого топлива

- **Обычные АЗС (АЗС)** – АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств только двумя или тремя видами топлива, среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо).
- **Многотопливная автозаправочная станция (МАЗС)** – АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств двумя или тремя видами топлива, среди которых допускается жидкое моторное топливо (бензин и дизельное топливо), сжиженный углеводородный газ (сжиженный пропан-бутан) и сжатый природный газ.

1.2. По степени общего доступа

- Общего пользования – **АЗС и МАЗС** – АЗС, доступ к которой не ограничен.
- Ведомственные – **Топливозаправочный пункт** – АЗС, размещаемая на территории предприятия и предназначенная для заправки транспортных средств этого предприятия.

1.3. По исполнению зданий и сооружений

- Стационарные – **Традиционная автозаправочная станция** - АЗС с подземным расположением резервуаров для хранения топлива, технологическая система, которой характеризуется разнесением резервуаров и топливораздаточных колонок (ТРК).
- Блочные – **Блочная автозаправочная станция** – АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется подземным расположением резервуаров и размещением ТРК над блоком хранения топлива, выполненным как единое заводское изделие.
- Модульные – **Модульная автозаправочная станция** – АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и разнесением ТРК и контейнера хранения топлива, выполненного как единое заводское изделие.
- Контейнерные – **Контейнерная автозаправочная станция** – АЗС, технологическая система которой предназначена для заправки транспортных средств только жидким моторным топливом и характеризуется надземным расположением резервуаров и размещением ТРК в контейнере хранения топлива, выполненном как единое заводское изделие.



1.4. По видам отпускаемого топлива

- **Традиционное топливо** – АЗС, на территории которой предусмотрена заправка транспортных средств только жидким моторным топливом (бензин и дизельное топливо).
- **Автомобильная газонаполнительная компрессорная станция (АГНКС)** – АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств сжатым природным газом.
- **Автомобильная газозаправочная станция (АГЗС)** – АЗС, технологическая система которой предназначена только для заправки баллонов топливной системы грузовых, специальных и легковых транспортных средств сжиженным углеводородным газом (сжиженным пропан-бутаном).

1.5. По типу топливных колонок

- Вариант 1: одна колонка – один вид топлива.
- Вариант 2: одна колонка – несколько видов топлива.

1.6. По функциональным возможностям

- I-ый класс – так называемые «обыкновенные» АЗС, как правило, оснащены ТРК на один вид топлива с механическим отсчетным устройством, реализуют наиболее ходовые марки топлива (А-76(80), АИ-92, ДТ, иногда керосин), при этом число ТРК соответствует количеству реализуемых марок топлива. На таких АЗС, как правило, единственным строением является операторная. Такой тип характерен для сельской местности, дорог местного значения и небольших городов - районных центров. К данному типу можно отнести и контейнерные АЗС.
- II-ой класс – «средний» - наиболее распространенный тип АЗС. Ассортимент топлива более широк - добавляется бензин АИ-95, иногда - АИ-98. Используются ТРК на несколько видов топлива, с электронной индикацией нескольких параметров. Предусматривается возможность заправки топливом одной марки с нескольких ТРК. ТРК располагаются под общим навесом, иногда устанавливаются отдельные (вынесенные за пределы навеса) заправочные посты для грузовых автомобилей. Предусматриваются дополнительные услуги - как минимум магазин по продаже масел и других жидкостей. Такие АЗС характерны для городов, областных центров и трасс межобластного значения.
- III-ий класс – АЗС высшего класса, обеспечивающие реализацию всех видов топлива, причем с любой ТРК, и максимально возможный набор дополнительных услуг (магазин, кафе, СТО, мойка) в зависимости от места расположения. Такие комплексы характерны для крупных мегаполисов, трасс федерального уровня. Как правило такую АЗС называют автозаправочным комплексом (АЗК).



- 1.7. По типу расположения на местности
- Дорожные.
 - Городские.
 - Сельские.
- 1.8. По нормативным параметрам типовых проектов
- По числу топливозаправочных колонок.
 - По числу заправок в часы пик.
 - По количеству заправляемых машин в сутки.
 - По общей вместимости резервуаров.
- 1.9. По способу размещения резервуаров
- С подземным расположением.
 - С наземным расположением.
- 1.10. По объему реализации
- Розничная.
 - Мелкооптовая.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

Приложение №2.

Документы исходя из стадий жизненного цикла АЗС.

Стадия жизненного цикла АЗС	Нормативные документы, регулирующие деятельность на стадии
Проектирование Строительство	<p>Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию"</p> <p>О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения предпроектной и проектной документации на строительство объектов топливно-энергетического комплекса в Российской Федерации (отменен на основании приказа Минэнерго России от 17 июля 2002 года) Приказ Минэнерго России от 18.01.2002 N 10</p> <p>СНиП 31-04-2001 Складские здания Постановление Госстроя России от 19.03.2001 N 21 СНиП от 19.03.2001 N 31-04-2001 Строительные нормы и правила РФ</p> <p>СНиП 31-03-2001 Производственные здания Постановление Госстроя России от 19.03.2001 N 20 СНиП от 19.03.2001 N 31-03-2001 Строительные нормы и правила РФ</p> <p>СНиП 34-02-99 Подземные хранилища газа, нефти и продуктов их переработки Постановление Госстроя России от 17.05.1999 N 36 СНиП от 17.05.1999 N 34-02-99 Строительные нормы и правила РФ</p> <p>РД 09-167-97 Методические указания по организации и осуществлению надзора за конструированием и изготовлением оборудования для опасных производственных объектов в химической, нефтехимической и нефтеперерабатывающей промышленности Приказ Госгортехнадзора России от 19.12.1997 N 221 РД от 19.12.1997 N 09-167-97 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>Р 50-67-88 ЕСТД. Порядок оформления документов, применяемых при разработке, внедрении и функционировании технологических процессов Постановление Госстандарта СССР от 05.07.1988 N 2609 Р от 05.07.1988 N 50-67-88</p> <p>РД 34.21.122-87 Инструкция по устройству молниезащиты зданий и сооружений РД от 12.10.1987 N 34.21.122-87 Приказ Минэнерго СССР от 12.10.1987 Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>ВНТП-51-1-88 (Мингазпром СССР) Ведомственные нормы технологического проектирования установок по производству и хранению сжиженного природного газа, изотермических хранилищ и газозаправочных станций (временные) ВНТП от 13.08.1987 N 51-1-88 Приказ Мингазпрома СССР от 13.08.1987</p>



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

	<p>Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>РСН 62-86 Методические указания по определению состава объектов автосервиса и их размещения на автомобильных дорогах общегосударственного и республиканского значения в РСФСР Постановление Госстроя России от 15.12.1986 N 128 РСН от 15.12.1986 N 62-86</p> <p>СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территории от затопления и подтопления Постановление Госстроя СССР от 19.09.1985 N 154 СНиП от 19.09.1985 N 2.06.15-85 Строительные нормы и правила</p> <p>Об утверждении Правил устройства вертикальных цилиндрических стальных резервуаров для нефти и нефтепродуктов Постановление Госгортехнадзора России от 09.06.2003 N 76 ПБ от 09.06.2003 N 03-605-03</p> <p>ГОСТ Р 51901.5-2005 (МЭК 60300-3-1:2003) Менеджмент риска. Руководство по применению методов анализа надежности Приказ Ростехрегулирования от 30.09.2005 N 236-ст ГОСТ Р от 30.09.2005 N 51901.5-2005</p> <p>ГОСТ Р 51901.6-2005 (МЭК 61014:2003) Менеджмент риска. Программа повышения надежности Приказ Ростехрегулирования от 30.09.2005 N 236-ст ГОСТ Р от 30.09.2005 N 51901.6-2005</p> <p>ГОСТ Р 51901.15-2005 (МЭК 61165:1995) Менеджмент риска. Применение марковских методов Приказ Ростехрегулирования от 30.09.2005 N 236-ст ГОСТ Р от 30.09.2005 N 51901.15-2005</p> <p>Об утверждении типового паспорта безопасности опасного объекта Приказ МЧС России от 04.11.2004 N 506</p> <p>О лицензировании Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору видов деятельности в соответствии с Федеральным законом "О лицензировании отдельных видов деятельности" (с изменениями на 16 января 2007 года) Приказ Ростехнадзора от 26.08.2004 N 13 РД от 26.08.2004 N 03-09-2004</p> <p>ОСТ 153-39.3-053-2003 Техническая эксплуатация газораспределительных систем. Примерные формы эксплуатационной документации Приказ Минэнерго России от 27.06.2003 N 259 ОСТ (Отраслевой стандарт) от 27.06.2003 N 153-39.3-053-2003 Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>Об утверждении Правил технической эксплуатации нефтебаз Приказ Минэнерго России от 19.06.2003 N 232 Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>РД 03-616-03 Методические рекомендации по осуществлению идентификации опасных производственных объектов (с Изменениями) (не действует на территории РФ) Приказ Госгортехнадзора России от 19.06.2003 N 138 РД от 19.06.2003 N 03-616-03 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p>
--	--



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

Эксплуатация	<p>Об утверждении изменений и дополнений в Правила технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01) (не нуждается в госрегистрации) (не нуждается в госрегистрации) Приказ Минэнерго России от 17.06.2003 N 226</p> <p>Изменения и дополнения в Правила технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01) Приказ Минэнерго России от 17.06.2003 N 226 РД от 17.06.2003 N 153-39.2-080-01 Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>Об утверждении Правил устройства и безопасной эксплуатации технологических трубопроводов Постановление Госгортехнадзора России от 10.06.2003 N 80 ПБ от 10.06.2003 N 03-585-03</p> <p>Об утверждении Положения по проведению экспертизы промышленной безопасности на объектах газоснабжения Постановление Госгортехнадзора России от 05.06.2003 N 67 РД от 05.06.2003 N 12-608-03</p> <p>Об утверждении Правил безопасности для складов сжиженных углеводородных газов и легковоспламеняющихся жидкостей под давлением Постановление Госгортехнадзора России от 27.05.2003 N 43 ПБ от 27.05.2003 N 09-566-03</p> <p>Об утверждении Правил безопасности для объектов, использующих сжиженные углеводородные газы Постановление Госгортехнадзора России от 27.05.2003 N 40 ПБ от 27.05.2003 N 12-609-03</p> <p>Об утверждении Правил промышленной безопасности нефтебаз и складов нефтепродуктов Постановление Госгортехнадзора России от 20.05.2003 N 33 ПБ от 20.05.2003 N 09-560-03 Нормы, правила и нормативы</p> <p>Об утверждении Положения о порядке проведения экспертизы промышленной безопасности в химической, нефтехимической и нефтеперерабатывающей промышленности Постановление Госгортехнадзора России от 18.03.2003 N 8 РД от 18.03.2003 N 09-539-03</p> <p>Об утверждении Правил безопасности при эксплуатации автомобильных заправочных станций сжиженного газа Постановление Госгортехнадзора России от 04.03.2003 N 6 ПБ от 04.03.2003 N 12-527-03</p> <p>Об организации лицензирования видов деятельности, отнесенных к компетенции Министерства энергетики Российской Федерации (не нуждается в госрегистрации) Приказ Минэнерго России от 09.01.2003 N 2</p> <p>РД 03-496-02 Методические рекомендации по оценке ущерба от аварий на опасных производственных объектах Постановление Госгортехнадзора России от 29.10.2002 N 63 РД от 29.10.2002 N 03-496-02 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p>
---------------------	---



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

	<p>Об утверждении "Положения о порядке продления срока безопасной эксплуатации технических устройств, оборудования и сооружений на опасных производственных объектах" Постановление Госгортехнадзора России от 09.07.2002 N 43 РД от 09.07.2002 N 03-484-02 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>ПМГ 06-2001 Порядок признания результатов испытаний и утверждения типа, поверки, метрологической аттестации средств измерений Постановление Госстандарта России от 18.03.2002 N 101-ст ПМГ от 18.03.2002 N 06-2001</p> <p>РД 03-420-01 Инструкция по техническому обследованию железобетонных резервуаров для нефти и нефтепродуктов Постановление Госгортехнадзора России от 10.09.2001 N 40 РД от 10.09.2001 N 03-420-01 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>РД 03-421-01 Методические указания по проведению диагностирования технического состояния и определению остаточного срока службы сосудов и аппаратов Постановление Госгортехнадзора России от 06.09.2001 N 39 РД от 06.09.2001 N 03-421-01 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>О введении в действие Правил технической эксплуатации автозаправочных станций (РД 153-39.2-080-01) Приказ Минэнерго России от 01.08.2001 N 229</p> <p>РД 153-39.2-080-01 Правила технической эксплуатации автозаправочных станций Приказ Минэнерго России от 01.08.2001 N 229 РД от 01.08.2001 N 153-39.2-080-01 Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>РД 03-410-01 Инструкция по проведению комплексного технического освидетельствования изотермических резервуаров сжиженных газов Постановление Госгортехнадзора России от 20.07.2001 N 32 РД от 20.07.2001 N 03-410-01 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>Изменение N 1 ГОСТ 2.602-95 ЕСКД. Ремонтные документы Протокол МГС от 08.10.1999 N 16 Постановление Госстандарта России от 11.07.2000 N 188-ст ГОСТ от 08.10.1999 N 2.602-95</p> <p>ПБ 12-368-00 Правила безопасности в газовом хозяйстве (с Изменением N 1) (не действует на территории РФ) Постановление Госгортехнадзора России от 26.05.2000 N 27 ПБ от 26.05.2000 N 12-368-00 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>ПБ 08-342-00 Правила безопасности при производстве, хранении и выдаче сжиженного природного газа (СПГ) на газораспределительных станциях магистральных газопроводов (ГРС МГ) и автомобильных газонаполнительных компрессорных станциях (АГНКС) Постановление Госгортехнадзора России от 08.02.2000 N 3 ПБ от 08.02.2000 N 08-342-00 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>РД 12-331-99 Положение по проведению экспертизы промышленной</p>
--	---



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

	<p>безопасности на объектах газоснабжения (не действует на территории РФ) Постановление Госгортехнадзора России от 14.12.1999 N 92 РД от 14.12.1999 N 12-331-99 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>РД 09-251-98 Положение о порядке разработки и содержании раздела "Безопасная эксплуатация производств" технологического регламента (с Изменением N 1) Постановление Госгортехнадзора России от 18.12.1998 N 77 РД от 18.12.1998 N 09-251-98 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>О гигиенической оценке производства, поставки и реализации продукции и товаров (с изменениями на 27 октября 2000 года) (утратил силу с 7 ноября 2001 года на основании приказа Минздрава России от 15.08.2001 N 325) Приказ Минздрава России от 20.07.1998 N 217</p> <p>О лицензировании нефтебаз и автозаправочных станций Письмо Минэнерго России от 01.04.1996 N М-1890</p> <p>ГОСТ 2.602-95 ЕСКД. Ремонтные документы (с Изменениями N 1, 2) Постановление Госстандарта России от 29.02.1996 N 131 ГОСТ от 29.02.1996 N 2.602-95</p> <p>ГОСТ 2.601-95 ЕСКД. Эксплуатационные документы (с Изменением N 1) (не действует на территории РФ) Постановление Госстандарта России от 29.02.1996 N 130 ГОСТ от 29.02.1996 N 2.601-95</p> <p>Инструкция по зачистке резервуаров от остатков нефтепродуктов Приказ АО "Роснефть" от 22.09.1995</p> <p>РД 09-102-95 Методические указания по определению остаточного ресурса потенциально опасных объектов, поднадзорных Госгортехнадзору России (не действуют на территории РФ) Постановление Госгортехнадзора России от 17.04.1995 N 57 РД от 17.04.1995 N 09-102-95 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p> <p>Об утверждении "Инструкции о порядке выдачи Госгортехнадзором России разрешений на выпуск и применение оборудования для газового хозяйства Российской Федерации" (с изменениями на 9 сентября 2002 года) Постановление Госгортехнадзора России от 14.02.1995 N 8 РД от 14.02.1995 N 12-88-95</p> <p>Правила технической эксплуатации стационарных, контейнерных и передвижных автозаправочных станций Приказ ОАО НК " Роснефть" от 24.12.1993</p> <p>ГОСТ 13196-93 Устройства автоматизации резервуарных парков. Средства измерения уровня и отбора проб нефти и нефтепродуктов. Общие технические требования и методы испытаний ГОСТ от 21.10.1993 N 13196-93</p> <p>РД 112-РСФСР-040-91 Положение об организации контроля и обеспечения сохранности качества нефтепродуктов в системе Российского Государственного концерна по обеспечению нефтепродуктами "Роснефтепродукт" РД от 17.10.1991 N 112-РСФСР-040-91</p>
--	--



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

	<p>Приказ Госкомнефтепродукта РСФСР от 17.10.1991</p> <p>РСТ РСФСР 778-91 Станции автозаправочные. Общие технические требования Постановление Госплана РСФСР от 27.03.1991 N 11 РСТ РСФСР от 27.03.1991 N 778-91</p> <p>ГОСТ 9018-89 Колонки топливораздаточные. Общие технические условия (с Изменениями N 1, 2) Постановление Госстандарта СССР от 24.03.1989 N 706 ГОСТ от 24.03.1989 N 9018-89</p> <p>Изменение N 1 ГОСТ 4.103-83 СПКП. Колонки маслораздаточные и топливораздаточные. Номенклатура показателей Постановление Госстандарта СССР от 22.06.1988 N 2080 ГОСТ от 22.06.1988 N 4.103-83</p> <p>Правила технической эксплуатации резервуаров и инструкции по их ремонту Приказ Госкомнефтепродукта СССР от 26.12.1986 Нормативные документы, принимаемые отраслевыми министерствами</p> <p>Отраслевая система технического обслуживания и ремонтов автозаправочной техники Инструкция Госкомнефтепродукта СССР от 24.12.1986</p> <p>Табель оснащенности средствами измерений автозаправочных станций Инструкция Госкомнефтепродукта СССР от 08.05.1986</p> <p>ОСТ 112-009-86 Автозаправочные станции. Устройства задающие. Общие технические требования ОСТ (Отраслевой стандарт) от 27.03.1986 N 112-009-86 Инструкция Госкомнефтепродукта СССР от 27.03.1986</p> <p>ГОСТ 4.188-85 Система показателей качества продукции. Средства охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Номенклатура показателей Постановление Госстандарта СССР от 30.09.1985 N 3179 ГОСТ от 30.09.1985 N 4.188-85</p> <p>Инструкция о порядке поступления, хранения, отпуска и учета нефти и нефтепродуктов на нефтебазах, наливных пунктах и автозаправочных станциях системы Госкомнефтепродукта СССР (с изменениями на 20 июня 1986 года) Инструкция Госкомнефтепродукта СССР от 15.08.1985 N 06/21-8-446</p>
Утилизация (консервация)	<p>РД 09-390-00 Типовое положение о порядке организации и проведении работ по безопасной остановке на длительный период и/или консервации химически опасных промышленных объектов (с Изменением N 1) Постановление Госгортехнадзора России от 04.11.2000 N 64 РД от 04.11.2000 N 09-390-00 Нормы, правила и нормативы органов государственного надзора</p>



Приложение №3. Источники информации.

Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Внутренняя информация

Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы:

- документы, устанавливающие и удостоверяющие право собственности или пользования земельным участком (Свидетельство о праве собственности, Свидетельство о регистрации права, Договор купли-продажи или аренды с приложениями и Дополнительными соглашениями (при наличии), Постановление или Распоряжение местной администрации о предоставлении, Решение суда и т.п.);
- документы, устанавливающие и удостоверяющие право собственности или пользования на улучшения земельного участка (Свидетельство о праве собственности, Свидетельство о регистрации права, Договор купли-продажи или аренды с приложениями и Дополнительными соглашениями (при наличии), Постановление или Распоряжение местной администрации о предоставлении, Решение суда, Разрешение на строительство, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.п.);
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП);
- первичные бухгалтерские документы, подтверждающие возникновение права собственности залогодателя на движимое имущество: контракты (договоры) купли-продажи, подрядных, строительно-монтажных работ и т.п., копии платежных поручений по контрактам (договорам), копии актов приемки-передачи основных средств в эксплуатацию (актов ввода в эксплуатацию), копии инвентарных карточек.

Бухгалтерская и экономическая информация:

- перечень объектов основных средств, входящих в состав АЗС с указанием полного наименования, балансовой стоимости (первоначальной и остаточной), даты постановки на баланс и ввода в эксплуатацию;
- справка об уплате земельного налога или арендной платы;
- справка об уплате налога на имущество;
- лицензия (если подлежит лицензированию);
- справку с расшифровкой статей затрат по содержанию и эксплуатации АЗС (транспортировка топлива, коммунальные услуги, техническое обслуживание, оплата труда, налоги и т.д.) в стоимостном и натуральном выражении;
- кадастровая стоимость земельного участка;
- справка о существующих договорах аренды со сторонними организациями (при наличии) и копия типового договора аренды;
- данные об объемах и цене продажи по видам топлива на дату оценки и за два последних года в ежемесячной разбивке;



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

- данные об объемах и закупочной цене по видам топлива на дату оценки и за два последних года в поквартальной разбивке;
- обслуживающая нефтебаза и расстояние до нее, ближайшая нефтебаза и расстояние до нее;
- справка о наличии и количестве обслуживающего персонала с указанием должностей, оплате труда и налогов на з/п;
- доходы от реализации сопутствующих товаров;
- себестоимость реализации сопутствующих товаров;
- доходы от прочих услуг;
- себестоимость прочих услуг;
- доходы от сдачи в аренду помещений;
- копии чеков, страниц сменного журнала.

Техническая информация:

- кадастровое дело с кадастровым планом земельного участка;
- ситуационный или Генеральный планы земельного участка с размещением улучшений;
- кадастровый паспорт объекта недвижимости;
- технический паспорт на улучшения (здания, сооружения, благоустройство), выданный органами технической инвентаризации (БТИ, Ростехинвентаризация и т.п.);
- проектно-сметная документация (при наличии);
- технические паспорта на резервуары для хранения топлива;
- перечень оборудования, входящего в состав оцениваемого объекта, с указанием индивидуальных характерных признаков (инвентарный номер, наименование, функциональное назначение, марка, модель, год выпуска, завод-изготовитель, заводской номер, номер и дата акта ввода в эксплуатацию и т.п.);
- сертификаты качества оборудования;
- перечень произведенных работ по замене оборудования (при наличии);
- технические паспорта на ТРК;
- перечень произведенных работ по текущему и капитальному ремонту, модернизации или реконструкции АЗС включая замену оборудования (при наличии).

При отсутствии документально подтвержденной технической информации заполняются специальные формы, подготовленные Оценщиком. Заполнение специальных форм может производиться как Заказчиком оценки, так и Оценщиком.

Специальные формы должны быть, по возможности, заверены уполномоченным представителем Заказчика оценки или юридического (физического) лица, осуществляющего операционную деятельность на оцениваемой АЗС, и при необходимости (в случае наличия данного требования в Договоре на оценку) подтверждены представителем Банка.



Внешняя информация

1. Закупка и реализация топлива:
 - 1) <http://www.kortes.com/> (ежедневная информация стоит порядка 50 долл.);
 - 2) Интернет-биржа по продаже и покупке нефтепродуктов <http://www.nge.ru/> (бесплатно).
 - 3) <http://www.au92.ru>;
 - 4) <http://www.lider1.ru>.
 - 5) и др.
2. Строительство АЗС (строительство улучшений, приобретение и монтаж оборудования):
 - 6) <http://www.pnsk.ru>;
 - 7) <http://www.benzokolonka.com>;
 - 8) <http://www.azs-snab.ru>;
 - 9) <http://www.izol-ural.ru/default.html>;
 - 10) http://www.dimar.ru/1_price.html;
 - 11) <http://www.sfpsk.ru/angve.shtml>;
 - 12) http://www.hangar.ru/build_yourself.html;
 - 13) http://www.convice.stc.ru/html_sklad/price_ang.html;
 - 14) <http://www.altsi.ru/docs/list-construction-azs.htm>;
 - 15) <http://www.azs-spectr.ru>;
 - 16) <http://www.constr.ru>;
 - 17) <http://www.mo-bal.ru/links/azs/>;
 - 18) и др.
3. Общая информация:
 - 19) «Современная АЗС», ежемесячный журнал (www.sovazs.com);
 - 20) <http://www.m-2.ru>;



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ **Комитет по оценочной деятельности**

- 21) <http://realty.rbc.ru>;
- 22) <http://www.expert.ru>;
- 23) <http://realty.rbc.ru>;
- 24) <http://www.g2p.ru>;
- 25) <http://www.arendator.ru>;
- 26) <http://www.russianrealty.ru>;
- 27) <http://www.firmtorg.ru/news7.html>;
- 28) <http://www.zrpress.ru/zr/2006/40/29>;
- 29) и др.



Приложение №4.

Среднестатистические (нормативные) сроки эксплуатации сооружений, оборудования:

- навесы над топливораздаточными колонками (над зонами заправки автомобилей топливом): металлические несущие каркасы навесов могут эксплуатироваться при условии надежности фундаментов, при отсутствии аварийных воздействий, при надежной антикоррозийной обработке металлоконструкций несколько десятилетий. Срок службы кровельного материала (обычно профилированного металла) – 15-20 лет, срок службы декоративной обшивки колонн, материалов подшивки навеса снизу, бокового обрамления навеса, системы освещения пространства под навесом (светильники, электропроводка) – 8-12 лет;
- резервуары для нефтепродуктов: от 15 до 35 лет⁴¹, в зависимости от конструктивных особенностей, материала (марка стали), качества антикоррозийной обработки, качества изготовления металлоконструкций, варианта установки (подземный или надземный);
- асфальтобетонные покрытия площадок: от 5 до 10 лет (в зависимости от качества исполнения покрытия);
- цементно-бетонные покрытия площадок: от 6 до 12 лет (в зависимости от качества исполнения покрытия);
- покрытия из железобетонных дорожных плит: от 15 до 25 лет;
- замощения из тротуарной плитки: от 5 до 12 лет (в зависимости от качества исполнения покрытия и качества использованных материалов);
- молниеотводы: 25-30 лет;
- фонари освещения территории АЗС на железобетонных, металлических опорах: 15-20 лет;
- колонки топливораздаточные отечественного производства: 4-6 лет;
- колонки топливораздаточные зарубежного производства: 5-8 лет.

⁴¹ *Примечание:*

- ✓ Федеральный закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» в редакции 1997 г.; «Правила проведения экспертизы промышленной безопасности» (ПБ 03-246-98); «Правила устройства и безопасной эксплуатации сосудов, работающих под давлением» (ПБ 10-115-96); «Общие правила взрывобезопасности взрывопожароопасных химических, нефтехимических и нефтеперерабатывающих производств» (ПБ 09-170-97); «Правила технической эксплуатации резервуаров и инструкции по их ремонту» в редакции 1988 г.



СНиП 2.07.01-89*

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. ПЛАНИРОВКА ЗДАНИЙ И ЗАСТРОЙКА ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ (выдержки)

6.41. Автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчёта одна топливораздаточная колонка на 1200 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков, га, для станций:

Количество колонок, шт.	Размер земельного участка, га
2	0,1
5	0,2
7	0,3
9	0,35
11	0,4

6.42. Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.

Расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м.

**СНиП II-89-80 ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
ПОКАЗАТЕЛИ МИНИМАЛЬНОЙ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ПЛОЩАДОК
ПРОМЫШЛЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ (выдержки)**

13. Автозаправочные станции при количестве заправок в сутки:

200 – 13

Более 200 - 16

Примечания:

1. Плотность застройки площадки промышленного предприятия определяется в процентах как; отношение площади застройки к площади предприятия в ограде (или при отсутствии ограды - в соответствующих ей условных границах) с включением площади занятой веером железнодорожных путей.
2. Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно технически, энергетические и другие установки эстакады и галереи, площадки погрузоразгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей машин механизмов и



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.

В площадь застройки должны включаться резервные участки на площадке предприятия, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

В площадь застройки не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, железнодорожными станциями, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями (из деревьев кустарников, цветов и трав) открытыми стоянками автотранспортных средств, принадлежащих гражданам, открытыми водоотводными и другими канавами, подпорными стенками, подземными зданиями и сооружениями или частями их, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

3. Подсчет площадей занимаемых зданиями и сооружениями производится по внешнему контуру их наружных стен, на уровне планировочных отметок земли.

При подсчете площадей занимаемых галереями и эстакадами в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость только тех участков галереи и эстакад, под которыми по габаритам не могут быть размещены другие здания или сооружения, на остальных участках учитывается только площадь занимаемая фундаментами опор галереи и эстакад на уровне планировочных отметок земли.

4. При строительстве предприятия на площадках с уклонами 2 % и более минимальную плотность застройки допускается уменьшать в соответствии с таблицей.

Уклон местности, %	Поправочный коэффициент понижения плотности застройки
2-5	0,95-0,90
5-10	0,90-0,85
10-15	0,85-0,80
15-20	0,80-0,70

1. Минимальную плотность застройки допускается уменьшать (при наличии соответствующих технико-экономических обоснований), но не более чем на 1/10 установленной настоящим приложением:

- а) при расширении и реконструкции предприятия;
- б) для предприятия машиностроительной промышленности, имеющих в своем составе заготовительные цехи (литейные кузнечно-прессовые, копровые);
- в) при строительстве предприятий на площадках со сложными инженерно геологическими или другими неблагоприятными естественными условиями;
- г) для предприятий по ремонту речных судов, имеющих бассейновые цехи лесопиления;



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

д) для предприятий тяжелого энергетического и транспортного машиностроения при необходимости технологических внутриплощадочных перевозок грузов длиной более 6 м на прицепах, трейлерах (мосты тяжелых кранов, заготовки деталей рам, тепловозов и вагонов и д.р.) или междолевых железнодорожных перевозок негабаритных или крупногабаритных грузов массой более 10 т (блоки паровых котлов, корпуса атомных реакторов и д.р.);

е) для предприятия Минрадиопрома, Минэлектронпрома, Мингазпрома, Минрыбхоза СССР, Союзсельхозтехники, Минзага СССР, Минместпрома РСФСР, а также для предприятия по производству цельномолочной продукции, сыра, сухого и сгущенного молока, кондитерских изделия при необходимости строительства на площадках предприятия собственных энергетических объектов и водозаборных сооружений

«Автозаправочные станции.

Требования пожарной безопасности. НПБ 111-98*» (утв. Приказом ГУГПС МВД РФ от 23.03.1998 № 25 в ред. от 23.05.2002) (выдержки)

Таблица 1: Минимальные расстояния от АЗС жидкого моторного топлива до объектов, к ней не относящихся

Минимальные расстояния от АЗС жидкого моторного топлива до объектов, к ней не относящихся, принимаются в соответствии с Таблицей 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование объектов, до которых определяется расстояние	Расстояние от АЗС с подземными резервуарами, м	Расстояние от АЗС с надземными резервуарами, м	
			Тип А	Тип Б
1	Производственные, складские и административно-бытовые здания и сооружения промышленных предприятий (за исключением указанных в строке 10)	15	25	
2	Лесные массивы:			
	хвойных и смешанных пород	25	40	30
	лиственных пород	10	15	12
3	Жилые и общественные здания	25	50	40
4	Места массового пребывания людей	25	50	



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

№ п/п	Наименование объектов, до которых определяется расстояние	Расстояние от АЗС с подземными резервуарами, м	Расстояние от АЗС с надземными резервуарами, м	
			Тип А	Тип Б
5	Индивидуальные гаражи и открытые стоянки для автомобилей	18	30	20
6	Торговые киоски	20	25	
7	Автомобильные дороги общей сети (край проезжей части):			
	I, II и III категории	12	20	15
	IV и V категории	9	12	9
	Маршруты электрифицированного городского транспорта (до контактной сети)	15	20	20
8	Железные дороги общей сети (до подошвы насыпи или бровки выемки)	25	30	
9	Очистные канализационные сооружения и насосные станции, не относящиеся к АЗС	15	30	25
10	Технологические установки категорий А н, Б н, Г н, здания и сооружения с наличием радиоактивных и вредных веществ I и II классов опасности по ГОСТ 12.1.007	100		
11	Линии электропередач, электроподстанции (в том числе трансформаторные подстанции)	По ПУЭ		
12	Склады: лесных материалов, торфа, волокнистых горючих веществ, сена, соломы, а также участки открытого залегания торфа	20	40	30

Примечания:



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

1. Расстояния от АЗС с надземными резервуарами, а также от подземных резервуаров до жилых и общественных зданий I и II степени огнестойкости класса С0 или С1, указанные в таблице 1, допускается уменьшать не более чем на 25 %, за исключением расстояний от надземных резервуаров с одностенными перекрытиями.
2. При оснащении технологической системы АЗС системой флегматизации или иными системами, предотвращающими воспламенение и/или сгорание паровоздушных смесей внутри технологического оборудования, указанные в таблице 1 расстояния допускается уменьшать не более чем на 25 % (за исключением указанных в строках 3, 4, 10, 11).
3. При размещении АЗС рядом с лесными массивами расстояния до лесного массива хвойных и смешанных пород допускается сокращать в два раза, при этом вдоль границ лесного массива и прилегающей территории АЗС должны предусматриваться наземное покрытие, выполненное из материалов, не распространяющих пламя по своей поверхности, или вспаханная полоса земли шириной не менее 5 м.



КОММЕНТАРИЙ
К ПИСЬМУ МИНФИНА РОССИИ ОТ 26.12.2008 N 03-11-04/3/575
О ПРИМЕНЕНИИ ЕНВД В ОТНОШЕНИИ СДАЧИ В АРЕНДУ
АВТОЗАПРАВОЧНОЙ СТАНЦИИ

Организации, передающие в аренду автозаправочные станции, до 2009 г. могли применять ЕНВД. Подробности расчета налога по такому виду деятельности и посвящено Письмо Минфина России. Сейчас же Письмо уже утратило актуальность. Поэтому оно понадобится лишь тем налогоплательщикам, которые ранее сдавали в аренду АЗС, применяли "вмененку" и по каким-либо причинам до сих пор не уплатили налог или неправильно его рассчитали. В комментарии мы также укажем причины, по которым арендодатели АЗС могли применять ЕНВД только в прошлом году.

АЗС - торговое место?

Вопрос о применимости ЕНВД при передаче во временное владение автозаправочных станций возник только в 2008 г. Однако арендодателям торговых мест разрешили переходить на "вмененку" еще с 2006 г. (пп. 13 п. 2 ст. 346.26 НК РФ). Почему же ранее налогоплательщики, сдающие в аренду АЗС, не могли применять ЕНВД?

Все упирается в сумму налога. Но сначала следует ответить на вопрос: является ли АЗС торговым местом и если да, то как определять физический показатель в целях применения ЕНВД?

Разъяснения финансистов стали выходить с самого начала 2008 г. Например, в Письме Минфина России от 11.03.2008 N 03-11-04/3/117 сказано, что автозаправочные станции относятся к объектам стационарной торговой сети, не имеющим торговых залов. Вывод финансистов полностью соответствует определению, данному в ст. 346.27 Налогового кодекса РФ: АЗС расположены в строениях, подсоединенных к инженерным коммуникациям, и не имеют обособленных помещений для ведения торговли. Аналогичный вывод сделан и в комментируемом Письме.

Сколько платить?

Теперь разберем вопрос, сколько в данном случае придется платить. Налогоплательщик, пославший запрос в Минфин России, собирался использовать в качестве физического показателя площадь здания операторной АЗС. Однако финансисты сказали, что подобное решение неправомерно. И в качестве физического показателя берется площадь не операторной, а всего земельного участка, занимаемого станцией. Ясное дело, что в данном случае сумма налога значительно увеличивается. Базовая доходность берется в размере 1200 руб. с каждого квадратного метра: ведь площадь АЗС в любом случае превышает 5 кв. м (п. 3 ст. 346.29 НК РФ).

Вернемся к нашему первому вопросу: почему налогоплательщики, сдающие в аренду автозаправки, стали применять ЕНВД только с 2008 г.? Дело в том, что ранее объекты стационарной торговой сети, не имеющие залов, не были классифицированы в зависимости от площади. И базовая доходность таких объектов составляла всего 6000 руб. Понятно, что для арендодателей АЗС сумма налога, получающаяся в данном случае, слишком мала. И контролирующие органы такого не допустили бы.

Но даже после распределения базовой доходности объектов, не имеющих торговые залы, в зависимости от их площади, законодатели решили запретить организациям, сдающим в аренду бензозаправки, применять ЕНВД. Видимо, решили, что владельцы АЗС,



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ **Комитет по оценочной деятельности**

желающие временно передать свои объекты другим лицам, - представители слишком крупного для "вмененки" бизнеса. И с 2009 г. Федеральным законом от 22.07.2008 N 155-ФЗ введен пп. 5 п. 2.2 ст. 346.26 Налогового кодекса РФ, запрещающий налогоплательщикам, сдающим АЗС в аренду, применять ЕНВД. Так что арендодатели автозаправочных станций пробыли на "вмененке" всего лишь год.

АЗС и АГЗС: в чем для ЕНВД разница?

Все вышесказанное относится не только к бензозаправкам, но и к автогазозаправочным станциям, реализующим сжиженный газ. А вот вопрос о применении ЕНВД не арендодателями, а самими заправщиками, имеет разные ответы для АЗС и АГЗС.

Владельцы бензозаправок в любом случае не имеют права на ЕНВД. Бензин является подакцизным товаром, и продавать его, применяя "вмененку", запрещает ст. 346.27 Налогового кодекса РФ. Невозможно причислить заправку машин и к услугам по ремонту и техобслуживанию согласно все той же самой ст. 346.27 Налогового кодекса РФ.

Что же касается газа, то он не является подакцизным товаром. И Минфин России в Письме от 17.12.2007 N 03-11-04/3/499 разрешил организациям, владеющим АГЗС, применять ЕНВД на основании розничной торговли (пп. 7 п. 2 ст. 346.26 НК РФ). Физический показатель рассчитывается уже упомянутым способом: берется вся площадь заправки согласно инвентаризационным и правоустанавливающим документам. Базовая доходность при розничной торговле в полтора раза выше: 1800 руб. с каждого квадратного метра.

Ю.В.Власов

Налоговый консультант

Источник: "Нормативные акты для бухгалтера", 2009, N 3



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

Сроки службы

SECTION 97 PAGE 16
February 2007

DEPRECIATION – COMMERCIAL PROPERTIES

EFFECTIVE AGE IN YEARS	TYPICAL LIFE EXPECTANCY IN YEARS										EFFECTIVE AGE IN YEARS	TYPICAL LIFE EXPECTANCY IN YEARS									
	70	60	55	50	45	40	35	30	25	20		70	60	55	50	45	40	35	30	25	20
1	0	0	0	0	1	1	1	2	2	3	1	69	59	54	49	44	39	34	29	24	19
2	0	1	1	1	1	2	2	3	5	7	2	68	58	53	48	43	38	33	28	23	18
3	0	1	1	1	2	3	4	5	7	10	3	67	57	52	47	42	37	32	27	22	17
4	1	1	1	2	3	4	5	7	10	14	4	66	56	51	46	41	36	31	26	21	16
5	1	1	2	3	4	5	6	9	13	18	5	65	55	50	45	40	35	30	25	20	15
6	1	2	2	3	4	6	8	11	16	22	6	64	54	49	44	39	34	29	24	19	14
7	1	2	3	4	5	7	10	14	19	26	7	63	53	48	43	38	33	28	23	18	13
8	1	2	3	5	6	8	11	16	22	30	8	62	52	47	42	37	32	27	22	17	12
9	2	3	4	5	7	10	13	18	25	35	9	61	51	46	41	36	31	26	21	16	11
10	2	3	4	6	8	11	15	21	29	40	10	60	50	45	40	35	30	25	20	15	10
11	2	4	5	7	9	13	17	24	32	45	11	59	49	44	39	34	29	24	19	14	9
12	2	4	6	8	10	14	19	26	36	50	12	58	48	43	38	33	28	23	18	13	8
13	2	5	6	9	12	16	22	29	40	55	13	57	47	42	37	32	27	22	17	12	7
14	3	5	7	10	13	18	24	32	44	60	14	56	46	41	36	31	26	21	16	11	6
15	3	6	8	11	14	20	26	35	48	65	15	55	45	40	35	30	25	20	15	10	5
16	3	7	9	12	16	22	28	39	52	69	16	54	44	39	34	29	24	19	14	9	4
17	4	7	10	13	18	24	31	42	56	73	17	53	43	38	33	28	23	18	13	8	4
18	4	8	11	14	19	26	34	46	60	76	18	52	42	37	32	27	22	17	12	7	3
19	4	9	12	16	21	28	36	49	64	78	19	51	41	36	31	26	21	16	11	6	2
20	5	9	13	17	23	30	39	53	68	79	20	50	40	35	30	25	20	15	10	5	2
21	5	10	14	18	25	32	42	57	71	80	21	49	39	34	29	24	19	14	9	5	2
22	6	11	15	20	27	35	45	60	73	22	48	38	33	28	23	18	13	8	4		
23	6	12	16	21	29	37	48	63	75	23	47	37	32	27	22	17	12	7	3		
24	7	13	17	23	31	40	52	68	77	24	46	36	31	26	21	16	11	6	3		
25	7	14	19	25	33	43	55	69	79	25	45	35	30	25	20	15	10	6	2		
26	8	15	20	27	35	46	58	72	80	26	44	34	29	24	19	14	9	5	2		
27	9	16	21	28	37	49	61	75	27	43	33	28	23	18	13	8	4				
28	9	17	23	30	40	52	64	77	28	42	32	27	22	17	12	7	4				
29	10	18	24	32	42	54	68	78	29	41	31	26	21	16	11	7	3				
30	11	20	26	34	45	57	72	79	30	40	30	25	20	15	10	6	3				
32	13	22	30	38	50	62	75	80	32	38	28	23	18	13	8	5	2				
34	15	25	34	43	55	68	77	34	36	26	21	16	11	7	4						
36	17	28	38	48	61	73	79	36	34	24	19	14	10	6	3						
38	19	32	42	53	67	77	80	38	32	22	17	12	8	5	2						
40	21	35	46	59	72	79	40	30	20	15	10	7	4								
42	25	39	51	65	75	80	42	28	18	13	9	6	3								
44	28	43	56	70	77	44	26	16	12	8	5										
46	31	48	60	74	78	46	24	14	10	7	4										
48	34	53	64	77	79	48	22	13	9	6	3										
50	38	58	68	79	80	50	20	11	8	5	3										
55	48	67	75	80	55	16	8	6	3												
60	57	74	78	60	12	6	4														
65	65	78	80	65	9	4	3														
70	71	80	70	7	3																
75	75	75	5																		
80	78	80	4																		

PROPERTIES INCLUDED
 Section 11 All apartments, hotels, resorts
 Section 12 Motels, lodges, large multiples & resorts
 Section 13 All
 Section 14 All
 Section 15 All except libraries
 Section 16 All except churches and fraternal bldgs.
 Section 17 All commercial and industrial uses
 Section 18 None
 Section 64 All commercial and industrial uses
 For lives less than 20 years, see Page 18



Средняя плотность топлива

Наименование топлива	Средняя плотность топлива, кг/л.
Дизельное топливо	0,84
Бензин А-76	0,72
Бензин А-92	0,76
Бензин А-95	0,77
Бензин А-98	0,78

СПРАВОЧНО:

более точно плотность топлива можно уточнить в первичных документах Поставщика оцениваемой АЗС

Средняя нормальная доходность-прибыльность

Средневзвешенная норма рентабельности (рассчитанная на основе цен, включающих НДС и акциз) для топливной корзины обычно находится в интервале 13 – 17 % и может несколько различаться в зависимости от региона.

Среднерегиональные значения нормы рентабельности могут быть рассчитаны на основании данных агентств, специализирующихся на мониторинге рынка нефтепродуктов (например, ИЦ «Кортес»).

Отклонения от среднерегиональных значений для конкретных АЗС также возможны, но они должны быть тщательно проанализированы на предмет причин их возникновения (конкурентная ситуация, удаленность от нефтебаз и НПЗ и т.д.), возможность прогнозирования сохранения таких отклонений в долгосрочной перспективе должна быть хорошо обоснована.

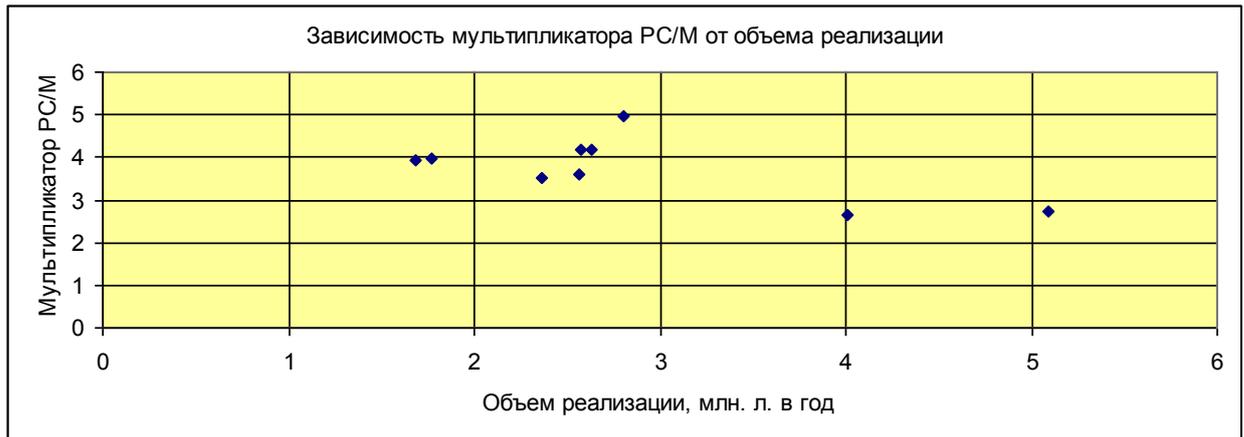




АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

СПРАВОЧНО: представлена обобщенная информация по расчетам сети АЗС в регионе (расчетные мультипликаторы).

Сделки на рынке АЗС



СПРАВОЧНО: представлена обобщенная информация по расчетам сети АЗС в регионе (расчетные мультипликаторы).

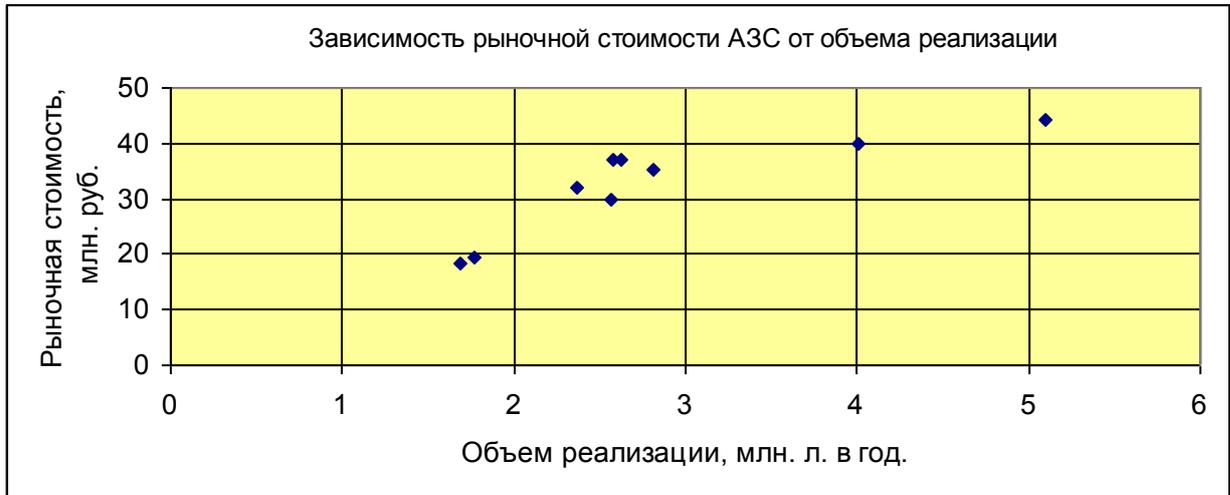


СПРАВОЧНО: представлена обобщенная информация по расчетам сети АЗС в регионе (расчетные мультипликаторы).



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности



СПРАВОЧНО: представлена обобщенная информация по расчетам сети АЗС в регионе (расчетные мультипликаторы).



Приложение №5. Список рекомендуемой литературы.

Нормативно-правовая база

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая (в ред. от 27.07. 2006 № 183-ФЗ).
2. Земельный кодекс РФ (в ред. от 19.06.2007 №136-ФЗ)
3. Налоговый кодекс РФ, Часть вторая, № 117-ФЗ, от 05.08.2000 г.
4. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ (в ред. от 24.07.2007)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, от 29.07.1998 г.
6. Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)», №127-ФЗ от 26.10.2002г.
7. Федеральный закон «Об исполнительном производстве», № 119-ФЗ от 21.07.1997г.
8. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости), № 102-ФЗ от 16.07.1998 г.
9. Закон РФ «О залоге», № 2872-1, от 29.05.1992 г.
10. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.
11. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255.
12. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 254.
13. Международные стандарты оценки. 8 издание. 2009/Пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В Павлова. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2009.
14. Нормативно-правовые и технические документы по АЗС (см. Приложение №2 настоящих Методических рекомендаций);
- 15.1 часть Методических рекомендации АРБ «Общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога».

Методическая база

1. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998.
2. Смоляк С.А. «Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования: сюита для оценщиков машин и оборудования», МАОК, М., 2009
3. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость/ СПбГТУ, СПб., 1996;
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., "Дело", 1997.
5. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», Финансы и статистика, М., 2008



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

Приложение №6.

Формы для предоставления информации в Отчете об оценке АЗС.

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Тип объекта оценки	
Адрес объекта оценки	г. XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX шоссе, д. X, корп. X, лит. X
Состав объекта оценки	
Земельный участок	
Площадь, кв.м	
Площадь застройки, кв.м.	
Кадастровый номер	
Назначение	
Разрешенное использование	
Форма участка	
Зарегистрированные права (собственность/аренда (срок действия договора аренды))	
Улучшения АЗС (АГЗС)	
Год ввода в эксплуатацию	
Год ремонта (реконструкции)	
Общая площадь улучшений, кв.м	
в т.ч.	
Операторная	
Магазин	
СТО	
Мойка	
Навес	
Стела	
Ограждение, м.п.	
Замоещение территории	
Очистные сооружения	
Трансформаторный пункт	
Кадастровый (условный, инвентарный) номер (в «привязке» к перечисленным объектам)	
Оборудование	
Резервуары для топлива	
Проектная мощность (суммарная емкость хранимого топлива)	
Топливораздаточные колонки	



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

Тип оборудования (Фирма изготовитель)	
Год производства основного оборудования	
Кол-во колонок	
Количество пистолетов, шт.	
Идентификационные признаки	
Невыбираемый (технологический) остаток топлива	
Объем невыбираемого (технологического) остатка топлива на АЗС (АГЗС) (емкости + система трубопроводов), порезервуарно	
Общие сведения	
Функционирует ли объект в настоящее время (да/нет) Если да – какой срок; если нет – необходимы комментарии	
Сорта отпускаемых нефтепродуктов	
Сопутствующие услуги (магазин, мойка, СТО и т.п.)	
Наличие расхождений между данными, отраженными в правоустанавливающих документах и фактическими данными, выявленными в результате визуального осмотра	Да/нет Если да, то описать в чем конкретно имеется расхождение
Оцениваемые права	
<i>на земельный участок</i>	
<i>на улучшения</i>	
<i>на оборудование</i>	
Рыночный срок экспозиции	
Балансовая (остаточная) стоимость Объект оценки	на дату оценки или иную дату, максимально приближенную к дате оценки
Правообладатель объекта оценки	ООО «_____» ИНН _____ КПП _____. Адрес почтовый: _____ Адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа: _____



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Зарегистрированные обременения (ограничения) прав на объект оценки; в т. ч. на земельный участок, объекты недвижимого имущества АЗС (АГЗС), оборудования АЗС (АГЗС)	
--	--

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС
Затратный подход	
Сравнительный подход	
Доходный подход	
	Стоимость, руб. без НДС
Затратный подход	
Сравнительный подход	
Доходный подход	

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на XX.XX.2009 г., в рублях с учетом НДС составляет	
Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на XX.XX.2009 г., в рублях без учета НДС составляет	
В евро (курс ЦБР) без учета НДС	
В долларах (курс ЦБР) без учета НДС	
В том числе, в рублях без учета НДС составляет:	
стоимость АЗС, как комплекса зданий, сооружений и технологического оборудования;	
стоимость права на земельный участок;	
стоимость топлива (если принимается в залог в качестве товаров в обороте) (с указанием марок и количества топлива).	



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

2. Описание объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование характеристики	Данные	Источник данных (ссылка на документы, перечисленные в разделе Отчета об оценке «Перечень использованных данных и источники их получения»)
Проектная мощность, запр./сут.		
Общая площадь земельного участка, кв.м		
Общая площадь улучшений, кв.м		
в т.ч.		
Операторная		
Магазин		
СТО		
Мойка		
Навес		
Стела		
Ограждение, м.п.		
Замоещение территории		
Очистные сооружения		
Трансформаторный пункт		
Проектная мощность (максимальная суммарная емкость хранимого топлива)		Различия между проектной емкостью хранимого топлива и фактической емкостью резервуаров позволяют установить градуировочные таблицы на резервуары
Год постройки основных объектов из состава улучшений		
Тип оборудования/фирма-изготовитель		
Год производства основного оборудования		
Кол-во колонок		
Количество пистолетов		
Обеспеченность коммуникациями: <ul style="list-style-type: none">• Выделенные электрические мощности, условия их выделения• Наличие канализации• Прочее		
Наличие расхождений между данными, отраженными в правоустанавливающих документах и фактическими данными, выявленными в результате визуального осмотра		Если да, то описать в чем конкретно имеется расхождение

Описание земельного участка:



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

Наименование характеристики	Данные	Источник данных (ссылка на документы, перечисленные в разделе Отчета об оценке «Перечень использованных данных и источники их получения»)
Площадь, кв. м		
Кадастровый номер		
Категория земель		
Разрешенное использование		
Текущее использование		
Форма и основная протяжённость		
Топография		
Подъезд		
Инженерные сети		
Обременения (ограничения)		
Благоустройство		
Срок действия договора аренды (при наличии)		
Кадастровая стоимость, руб.		

Описание улучшений/зданий:

Наименование характеристики	Описание
Площадь застройки, кв. м	
Общая площадь, кв. м	
Условный номер объекта	
Год постройки	
Форма здания	
Количество этажей	
Высота по наружному обмеру, м	
Высота по внутреннему обмеру, м	
Описание основных конструктивных элементов	
Фундамент	
Стены	
Перегородки	
Перекрытия	
Крыша	
Полы	
Заполнения оконных проемов	
Заполнения дверных проемов	
Внутренняя отделка	
Системы инженерного обеспечения	
холодное водоснабжение	
канализация	
горячее водоснабжение	
отопление	



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ

Комитет по оценочной деятельности

электроосвещение	
телефон	
Прочие работы	

Описание резервуаров:

№ п/п	Инв. №	Наименование	Назначение	Предприятие изготовитель	Емкость куб. м.	Кол-во стенок резервуаров	Заводской номер	Дата выпуска	Дата установки

Описание ТРК

№ п/п	Инв. №	Наименование	Кол-во продуктов	Кол-во пистолетов	Заводской номер	Марка топлива	Дата ввода в эксплуатацию

3. Оценка АЗС (АГЗС)

Доходный подход

Хронометраж по АЗС ООО «XXX»

Дата: дд.мм.2009г.

Время проведения: ХХ.00-ХХ.00.

Время	Аи-80 (л.)	Аи-92(л.)	Аи-95 (л.)	Аи-98 (л.)	Дизельное топливо (л.)	Примечание
Цена реализации руб/литр						
Время «замера» ⁴²						
Время «замера»						
Время «замера»						
Время «замера»						
Время «замера»						
Время «замера»						
ИТОГО (л):						

Должность, подпись, Ф.И.О. сотрудника Банка проводившего хронометраж.

Должность, подпись, Ф.И.О. представителя Залогодателя.

⁴² Примечание:

- указывается время, в которое производился замер. Например, с 14.00 по 14.20.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Должность, подпись, Ф.И.О. Оценщика.

Расчет объема реализации топлива:

Вид топлива	Объем реализации за последние 12 месяцев (1 – 12 месяцы включительно), тонн в мес.							Среднее количество заправок в сутки
	янв.	фев.	мар.	...	окт.	нояб.	дек.	
ДТ								
А-76								
...								
Вид топлива	Объем реализации за 12 месяцев, предшествующих вышеуказанному периоду (13 – 24 месяцы включительно), тонн в мес.							Среднее количество заправок в сутки
	янв.	фев.	мар.	...	окт.	нояб.	дек.	
ДТ								
А-76								
...								

Вид топлива	Среднесуточная реализация за последние 12 месяцев, тонн	Доля в общем объеме реализации за последние 12 месяцев, %	Среднесуточная реализация за 13 – 24 месяца, тонн	Доля в общем объеме реализации за 13 – 24 месяца, %
ДТ				
А-76				
...				
Итого:				

Информация о розничных ценах на топливо оцениваемой и на ближайших АЗС:

Вид топлива	Розничная цена за 1 литр, руб.				Вывод о соответствии рынку
	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
ДТ					
А-76					
...					

Информация о цене закупки топлива:

Вид топлива	Оптовая цена закупки за 1 тонну, руб.		Вывод о соответствии рынку
	Объект оценки	Рынок	
ДТ			
А-76			
...			



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Статья дохода	Доходы за последние 12 месяцев (1 – 12 месяцы включительно), руб.						
	<i>янв.</i>	<i>фев.</i>	<i>мар.</i>	<i>...</i>	<i>окт.</i>	<i>нояб.</i>	<i>дек.</i>
Реализация сопутствующих товаров							
Прочие услуги							
Сдача в аренду помещений							
Статья дохода	Доходы за 12 месяцев, предшествующих вышеуказанному периоду (13 – 24 месяцы включительно), руб.						
	<i>янв.</i>	<i>фев.</i>	<i>мар.</i>	<i>...</i>	<i>окт.</i>	<i>нояб.</i>	<i>дек.</i>
Реализация сопутствующих товаров							
Прочие услуги							
Сдача в аренду помещений							

Информация о затратах на реализацию:

Статья расходов	Себестоимость основной деятельности за последние 12 месяцев (1 – 12 месяцы включительно), руб. в мес.						
	<i>янв.</i>	<i>фев.</i>	<i>мар.</i>	<i>...</i>	<i>окт.</i>	<i>нояб.</i>	<i>дек.</i>
Реализация топлива, в т.ч.							
Прочие услуги							
Статья расходов	Себестоимость сопутствующей деятельности за 12 месяцев, предшествующих вышеуказанному периоду (13 – 24 месяцы включительно), руб. в мес.						
	<i>янв.</i>	<i>фев.</i>	<i>мар.</i>	<i>...</i>	<i>окт.</i>	<i>нояб.</i>	<i>дек.</i>
Реализация сопутствующих товаров							
Прочие услуги							

Расчет валового дохода:

Вид топлива	Среднесуточная реализация, тонн	Розничная цена за 1 литр, руб.	Плотность топлива, кг/л	ВД, руб.
ДТ				
А-76				
...				
Реализация сопутствующих товаров	---	---	---	
Прочие услуги	---	---	---	



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Сдача в аренду помещений	---	---	---	
Итого:	---	---	---	

Результат расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода⁴³:

Показатель		Сумма, руб.
1	Годовая выручка от реализации топлива	
2	Годовая выручка от «дополнительной деятельности»	
3	Затраты на закупку топлива	
4	Эксплуатационные расходы	
5	Транспортные расходы	
6	Страховой сбор	
7	Налог на имущество	
8	Налог на землю	
9	Прочие эксплуатационные и операционные расходы	
10	Чистый операционный доход	$=(п.1+п.2)-(\Sigma(п.2-8))$
11	Коэффициент капитализации	
Рыночная стоимость объекта		$=п.10*1/п.11$

СПРАВОЧНО:

Если необходимый запас топлива, размещенный на АЗС (АГЗС), не входит в состав Объекта оценки – корректировка на необходимый запас топлива.

Затратный подход

Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

Расчет стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода						
Характеристика объектов	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации						
Права на землю						
Условия сделки						

⁴³ Примечание:

- в данном случае приведен пример оценки методом капитализации дохода на доналоговом потоке.



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Дата сделки/предложения						
Местоположение						
Линия застройки						
Интенсивность транспортных потоков						
Категория земель						
Назначение						
Площадь земельного участка, кв.м.						
Наличие инженерных коммуникаций (электричество)						
Условия подъезда						
Цена предложения, руб.						
Скидка на уторгование, %						
Цена предложения с учетом уторгования, руб./кв.м						
Цена предложения, руб. /кв.м.						
Корректировки рыночной стоимости						
Характеристика объектов	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Права на землю						
Изменение в %						
Скорректированная цена						
...						
Изменение в %						
Скорректированная цена						
Удельная рыночная стоимость, руб. / кв.м						
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.						

Определение величины затрат на воспроизводство или на замещение улучшений

Наименование строения / сооружения	Материал и конструкции / Модель	Площадь, кв. м / Объем, куб. м	Кол-во	Год постройки / изготовления	Цена с НДС, руб. за единицу	Доставка	Установка	Цена с НДС, руб.	Источник

Определение рыночной стоимости объекта

Расчет стоимости затратным подходом		Величина, руб
Величина затрат на создание улучшений, без НДС	1	
Прибыль предпринимателя	2	



АССОЦИАЦИЯ РОССИЙСКИХ БАНКОВ Комитет по оценочной деятельности

Стоимость улучшений, с учетом прибыли предпринимателя, без НДС	3	=п.1+п.2
<i>Физический износ, руб.</i>	4	
<i>Функциональный износ</i>	5	
<i>Износ внешнего воздействия</i>	6	
Стоимость улучшений, с учетом накопленного износа, без НДС	7	=п.3-п.4-п.5- п.6
НДС - 18%, округленно	8	=п.7*0,18
Стоимость улучшений, с учетом накопленного износа, с НДС	9	=п.7+п.8
Стоимость прав на земельный участок	10	
Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб. с НДС		=п.9+п.10