

ОСОБЕННОСТИ И СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ АЗС (АВТОМОБИЛЬНЫХ ЗАПРАВОЧНЫХ СТАНЦИЙ)

Анна Гая Лапинская

*Директор общества с ограниченной ответственностью
«Центр оценки», Республика Беларусь,*

Геннадий Игнаткович

*Директор общества с ограниченной ответственностью
«Судебно-экспертная коллегия», Республика Беларусь*

За последний год мы произвели оценку стоимости более 20 таких объектов как автозаправочные станции (далее – АЗС). Подобные объекты редко предлагаются к оценке, рынок аналогичных объектов невелик, поэтому считаем, что, оценив более 20 подобных объектов, у нас сформировался опыт, которым хотим поделиться в настоящей статье.

Всего в Беларуси насчитывается около 850 АЗС. Основные игроки рынка представлены в табл. 1.

Таблица 1

Наименование автозаправочной сети	Количество АЗС в собственности, единиц
ОДО «Астотрейдинг» (A100)	31
ГПО «Белоруснефть»	560
ООО «Сервисный центр Веста»	7
ИООО «Газпромнефть-Белнефтепродукт»	45
ИООО «Лукойл Белоруссия»	83
СООО «НефтеХимТрейдинг»	10
ИООО «РН Запад»	38
ИООО «Татбелнефтепродукт»	17
СООО «Юнайтед Компани»	11
Маленькие игроки	47
ИТОГО:	849

Как правило основные игроки на рынке, то есть крупные операторы, являются первыми потенциальными покупателями. Поэтому, если оценка выполняется с целью продажи, заказчики, как правило, уже пообщались с потенциальными покупателями, знают предложенные им цены, которые соответствуют нижнему порогу рыночного уровня цен.

Все объекты АЗС по местоположению можно разделить на 3 группы:

- город (кольцевая автодорога, проспекты);
- центральные трассы;
- пограничные переходы.

Каждая группа имеет свои особенности. Если это город, то особое внимание уделяется наличию сопутствующих услуг (фудкорт, торговля сопутствующими товарами, оказание сопутствующих

услуг (мойка, пылесос, прокат прицепов, прокат велосипедов и т.п.). Если заправка расположена в приграничной зоне, то особое внимание уделяется транспортному потоку большегрузов, как основному показателю, влияющему на пролив (объем реализации топлива). Необходимо также учитывать, в какой именно приграничной зоне расположена оцениваемая АЗС, т.е. для Республики Беларусь это граница с Европой, Украиной (где стоимость топлива выше, чем в Беларуси), либо граница с Российской Федерацией (где стоимость топлива ниже, чем в Беларуси). Если это трасса, то необходимо подробное изучение транспортного потока, его интенсивности в будние и выходные дни, вида транспорта, преобладающего в потоке: легковые, грузовые, большегрузы.

Основными показателями и основными характеристиками деятельности АЗС являются:

- 1) пролив (объем реализации моторного топлива);
- 2) наличие фудкорта;
- 3) наличие магазина сопутствующих товаров;
- 4) наличие дополнительных услуг (мойка, пылесос, прокат прицепов, прокат велосипедов и т.п.).

Прежде, чем положить в основу расчетов данные, предоставленные заказчиком, их необходимо проанализировать на соответствия рыночным данным на рынке моторного топлива. Прежде всего, аналитике подвергаются данные о рентабельности работы АЗС. В средствах массовой информации, в сети интернет имеется достаточно аналитических обзоров по белорусским и зарубежным операторам АЗС. Например, случалась ситуация, при которой заказчик просто ошибся в показателях покупной стоимости моторного топлива, в результате чего показатели рентабельности оказались завышенными относительно рыночных данных и после указания на несоответствие рынку, заказчик признал ошибку и скорректировал данные. То есть источником получения данных для расчета стоимости таких объектов недвижимости как АЗС являются не только заказчики оценки, но и объективные аналитические обзоры.

Немаловажным моментом при оценке стоимости таких объектов как АЗС, является установление самого объекта. АЗС – это не только здание, это целая система сетей, трубопроводов, технологического оборудования и прочих сооружений (напри-

мер, навес над ТРК (топливораздаточные колонки), площадка, стоянка и т.п.). В первую очередь необходимо подробное изучение технического паспорта, в частности состава элементов. Также анализу необходимо подвергнуть ведомость основных средств, числящихся в бухгалтерском учете собственника АЗС, в частности таких групп основных средств как здания, сооружения, передаточные устройства, поскольку, например, инженерные сети (передаточные устройства) могут быть не включены в технический паспорт, а по факту они существуют, обслуживают автозаправку и числятся в бухгалтерском учете. Встречаются объекты, которые модернизировались, достраивались, а эти изменения не отражены в техническом паспорте (дополнительные благоустройства, которые не требуют регистрации).

Такие объекты, как АЗС, относятся к объектам недвижимости с коммерческим потенциалом. Недвижимость с коммерческим потенциалом – вид недвижимости, стоимость которой отражает его ценность (коммерческий потенциал) для конкретного бизнеса, для которого она была построена или приспособлена. В отличие от большинства видов недвижимости, которые могут быть использованы для различных целей (например, под стандартные офисные или производственные либо складские помещения), для недвижимости с коммерческим потенциалом приспособленность для ведения определенного бизнеса является более весомой, чем гибкость недвижимого имущества к изменению использования. Отсутствие гибкости в использовании, а также неразрывная связь с бизнесом, занимающим недвижимость с коммерческим потенциалом, означает, что стоимость прав на нее внутренне связана с доходами, которые может инвестировать бизнес, а не с доходами, от арендной платы за использование этой недвижимости.

Другая особенность недвижимости с коммерческим потенциалом заключается в том, что такое имущество обычно меняет владельца на рынке, не прекращая своего функционирования и предметом сделки относительно такого имущества является не только земля и здания, но и движимые вещи (мебель, машины и оборудования), оборотный капитал и нематериальные активы, включая передаваемый гудвилл.

Оценка недвижимого имущества с коммерческим потенциалом использует схожие с оценкой бизнеса понятия, однако при определении стоимости здесь опираются на рыночное восприятие коммерческого потенциала, присущего объекту недвижимого имущества, то есть на доход от деятельности, который может быть получен разумно эффективным пользователем этой недвижимости – типичным, а значит опытным и хорошо информированным участником рынка.

Как правило, доходом, капитализированным в стоимость действующего предприятия, является доход до вычета выплат по процентам, налогов

и амортизационных отчислений, который может быть получен от товарооборота разумно эффективным пользователем (оператором).

Плата за пользование недвижимостью с коммерческим потенциалом определяется остатком справедливого стабильного операционного дохода после вычета из него дохода, приходящегося на все активы, отличные от недвижимости и приемлемой с точки зрения участников рынка прибыли оператора. Фактически, это и есть чистый операционный доход с недвижимости, поскольку все операционные затраты, связанные с получением арендной платы, были учтены в составе производственных затрат.

Немного слов о применении затратного метода при оценке АЗС. Затратный метод оценки, как правило, не применяется, поскольку не отражает реальной рыночной стоимости, перевод в текущие цены стоимости строительства, положенной в основу затратного метода, приводит зачастую к неадекватному результату.

Доходный метод является основополагающим при оценке таких объектов, как АЗС, поскольку потенциальный покупатель, прежде всего, тут опирается на возможный доход. Важным моментом тут являются источники исходной информации. Далеко не всегда заказчик выражает готовность предоставить экономические и бухгалтерские сведения о доходах, выручке, затратах, рентабельности, и тогда оценщику необходимо собирать подобную информацию самостоятельно: проводить маркетинговые исследования, строить прогнозы, рассчитывать потенциальный пролив, иначе говоря, строить бизнес-план.

Сравнительный метод также применяется при оценке АЗС. Анализ специализированных изданий показывает, что рынок купли-продажи автомобильных заправочных станций в Республике Беларусь существует, хоть и объемы его небольшие. Периодически на Интернет-ресурсах размещают объявления о продаже автозаправочных станций. Анализировать среднюю стоимость 1 кв. м общей площади основных зданий (операторских) таких объектов недвижимости как АЗС некорректно, поскольку потенциальные покупатели подобных объектов, а также крупные операторы рынка автозаправочных станций, в первую очередь, ориентируются на потенциальный объем реализации нефтепродуктов, который, в свою очередь, зависит от местоположения (транспортный поток, его интенсивность), а также от дополнительного сервиса, что делает объект привлекательным для потребителей. Такие показатели, как местоположение (близость к основным транспортным магистралям), год постройки, количество топливно-раздаточных колонок, наличие сопутствующих услуг (общепит, дополнительные услуги, реализация сопутствующих товаров), грамотный менеджмент также влияют, но их влияние имеет значение только в совокупности, что в итоге отражается на доходах. Необходимо отметить: очень важно при получении информа-

ции об объектах-аналогах разговаривать с продавцами объектов на одном языке, на языке участников рынка, в противном случае продавцы не готовы делиться подробными сведениями об объектах.

При оценке АЗС, как при использовании доходного метода, так и сравнительного нельзя не учитывать такой внешний фактор, как пандемия COVID-19. Проанализировав рынок до пандемии и после, пообщавшись с основными участниками рынка, пандемия безусловно отразилась на стоимости автозаправочных станций. Различные огра-

ничения привели к падению объемов реализации моторного топлива. Рынок в среднем упал на 20%. Прежде всего падение сказалось на автозаправках в приграничных зонах.

В итоге, хотим выразить сложившееся наше мнение, что оценка таких объектов как автозаправочные станции является достаточно специфической работой, и, не зная специфики данного бизнеса, качественно сделать работу и вывести достоверную рыночную стоимость практически не представляется возможным.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Указ Президента Республики Беларусь «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» № 615 от 13 октября 2006 года.
2. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.0.01-2020 (33520). Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
3. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.2.07-2018. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков.
4. Технический кодекс установившейся практики ТКП 52.3.01-2020 (33520). Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества.
5. СТБ 52.0.01-2017. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения.
6. СТБ 52.0.02-2017. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения.
7. Драпиковский А.И., Иванова И.Б., Терещенко Н.А. Методы и модели оценивания недвижимого имущества. Учебн. пособие. – Бишкек 2018.