

Научная статья

Original article

УДК 711.55

DOI 10.55186/25876740_2023_7_5_2

**ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
АВТОЗАПРАВОЧНЫХ СТАНЦИЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ
ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ**

**FEATURES OF DETERMINING THE MARKET VALUE OF GAS STATIONS
USING VARIOUS VALUATION APPROACHES**



Юрина Татьяна Александровна, доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья» (625041, Россия, г. Тюмень, ул. Рощинское шоссе, д. 18), тел. 8 (3452) 29-01-25, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4684-1596>, yurina.ta@gausz.ru

Минаева Елена Юрьевна, магистрант ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья» (625041, Россия, г. Тюмень, ул. Рощинское шоссе, д. 18), тел. 8 (3452) 29-01-25, golovastaya.ey@edu.gausz.ru

Yurina Tatyana Aleksandrovna, Associate Professor of the Department of Land Management and Cadastre, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education "State Agrarian University of the Northern Trans-Urals" (625041, Russia, Tyumen, Roshchinskoye Shosse St., 18), tel. 8 (3452) 29-01-25, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4684-1596>, yurina.ta@gausz.ru

Minaeva Elena Yuryevna, master's student of the State Agrarian University of the Northern Trans-Urals (625041, Russia, Tyumen, Roshchinskoe highway, 18), tel. 8 (3452) 29-01-25, golovastaya.ey@edu.gausz.ru

Аннотация. В статье показана актуальность оценки такого специфического объекта оценки, как автозаправочные станции, рассмотрены методические подходы оценки автозаправочных станций, выявлены основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости АЗС.

Определить рыночную стоимость АЗС можно двумя способами, как с позиции земельно-имущественного комплекса, так и с позиции самостоятельного бизнеса. В данном исследовании была определена рыночная стоимость автозаправочной станции с позиции всего имущественного комплекса, т.е. земельного участка, расположенных на нем зданий и сооружений, а также всего движимого имущества. При этом для оценки земельного участка использовался метод сравнительного анализа в рамках сравнительного подхода, для оценки зданий и сооружений - метод восстановительной стоимости в рамках затратного подхода и для оценки движимого имущества - метод расчета по цене однородного объекта в рамках затратного подхода. В итоге рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса, расположенного по адресу: Тюменский район, д. Щербак, 48-ой км Тобольского тракта составила 22 015 855 рублей.

В работе были выявлены особенности и трудности при оценке АЗС в разрезе различных подходов и методов. Так, в рамках доходного подхода – это недостаточность сведений о доходах и проблемы в сборе информации о доходах объектов-аналогов; сравнительного подхода - сложность в подборе объектов-аналогов и использование данных об уже осуществленных сделках купли-продажи; затратного подхода - сложность в расчетах имущества АЗС, что является очень трудоемким и трудности в расчете износа и восстановительной стоимости.

Abstract. The article shows the relevance of assessing such a specific object of assessment as gas stations, considers methodological approaches to assessing gas stations, and identifies the main factors influencing the formation of the market value of gas stations.

There are two ways to determine the market value of a gas station, both from the position of the land and property complex and from the position of an independent business. In this study, the market value of a gas station was determined from the perspective of the entire property complex, i.e. land plot, buildings and structures located on it, as well as all movable property. At the same time, to evaluate the land plot, the method of comparative analysis was used within the framework of the comparative approach, for the evaluation of buildings and structures - the method of replacement cost within the framework of the cost approach, and for the evaluation of movable property - the method of calculating the price of a homogeneous object within the framework of the cost approach. As a result, the market value of the land and property complex located at the address: Tyumen district, Shcherbak village, 48th km of the Tobolsk highway amounted to 22,015,855 rubles.

The work identified features and difficulties in assessing gas stations in the context of various approaches and methods. Thus, within the framework of the income approach, there is a lack of information about income and problems in collecting information about the income of analogous objects; comparative approach - difficulty in selecting analogue objects and using data on already completed purchase and sale transactions; cost approach - difficulty in calculating gas station property, which is very labor-intensive and difficulties in calculating depreciation and replacement cost.

Ключевые слова: *оценка, автозаправочная станция, земельно-имущественный комплекс, особенности, методы, подходы, объекты-аналоги, рыночная стоимость.*

Key words: *assessment, gas station, land and property complex, features, methods, approaches, analogue objects, market value.*

Актуальность работы обусловлена тем, что в процессе перемен в российской экономической системе появляются и развиваются совершенно новые или ранее неизвестные специализированные отрасли и направления, к таким отраслям относится оценочная деятельность [2, 14].

В настоящее время рынок недвижимости России продолжает динамично развиваться [3]. Оценка становится важнейшей функцией системы управления и предшествует принятию практически любого решения в отношении земельно-имущественного комплекса. В связи с этим, возрастает актуальность и востребованность определения правильной и точной стоимости объектов недвижимости для совершения различных сделок с недвижимым имуществом [7, 12].

Целью работы является выявление особенностей при определении рыночной стоимости таких специфических объектов оценки, как автозаправочные станции.

Интерес к сегменту рынка автозаправочных станций (АЗС) в России в последнее время возрастает, это связано с массовой автомобилизацией и, соответственно, с увеличением спроса на данную продукцию. Рынок АЗС также развивается стремительными темпами, но остается в большей степени закрытым [8]. На сегодняшний день уже определились лидеры, которые совершенствуют свои автозаправочные станции, ведя борьбу со своими конкурентами. АЗС представляют собой полноценные объекты гражданского оборота, поэтому, актуально возникает вопрос о выборе подходов и методов определения рыночной стоимости автозаправочных станций [10, 13].

Оценка стоимости автозаправочных станций - процесс довольно распространенный и востребованный. В связи с этим, правильность определения рыночной стоимости АЗС актуальна в системе рыночных отношений и достаточно проблематична, в связи со спецификой данного вида имущества [1, 4].

В качестве объекта исследования выступает автозаправочная станция, расположенная по адресу: Тюменский район, с. Щербак, 48-ой км Тобольского тракта.

Территория Каскаринского МО расположена в северо-восточной части Тюменского района. На западе граничит с городом Тюмень, на севере – с Нижнетавдинским муниципальным районом, на востоке – с Ярковским муниципальным районом, на юге – с Чикчинским и Мальковским сельскими поселениями, на юго-западе – с Ембаевским сельским поселением (рисунок 1). Площадь территорий в границах составляет 61 866 га, а численность населения 13 800 человек.

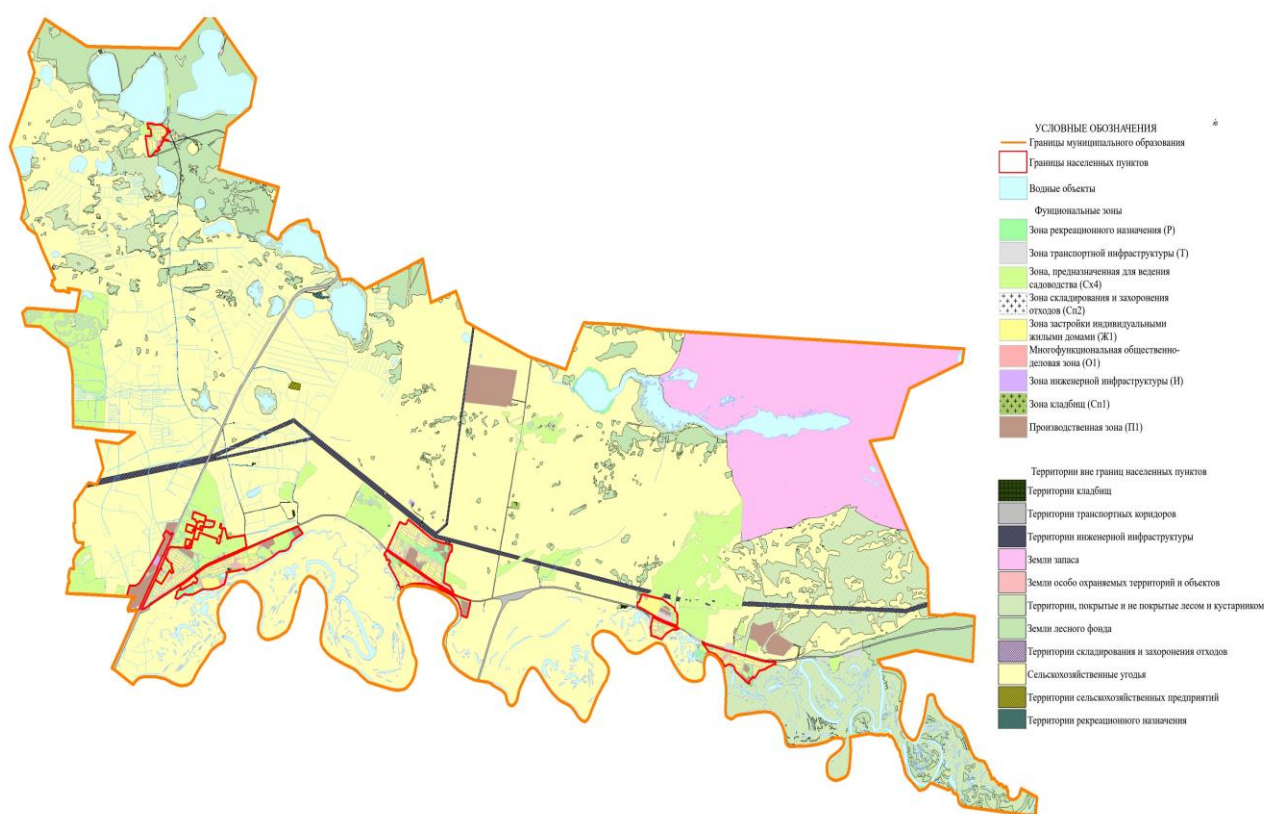


Рисунок 1 – Зонирование территории Каскаринского МО

В состав Каскаринского муниципального образования входит семь населенных пунктов: с. Каскара, с. Борки, д. Вилижаны, п. Новотуринский, с. Созоново, д. Янтык. с. Щербак.

Село Щербак располагается на правом берегу реки Тура, слева от населенного пункта проходит автодорога Тюмень-Тобольск-Ханты-Мансийск,

которая является единственной федеральной автомобильной дорогой, соединяющей Тюменский район и ХМАО.

На рисунке 2 представлено местоположение объекта оценки – автозаправочной станции.



Рисунок 2 - Местоположение объекта оценки

АЗС расположена на земельном участке площадью 4 939 кв. м, кадастровый номер 72:17:0506001:1 (рисунок 3).



Рисунок 3 - План земельного участка

В состав земельно-имущественного комплекса входят: одноэтажное административное здание АЗС площадью 35 кв. м, 6 подземных резервуаров объемом 50 куб. м каждый, площадка для слива нефтепродуктов, железный ящик для хранения рабочего инвентаря и отборных проб нефтепродуктов, это показано на рисунке 4. Рядом с административным зданием под навесом расположены топливораздаточные колонки (ТРК) для розничного отпуска нефтепродуктов.



Рисунок 4 - Автозаправочная станция №3

Таким образом, в состав автозаправочной станции входит земельный участок, расположенные на нем здания и сооружения, а также все движимое имущество, входящее в состав имущественного комплекса (рисунок 5).

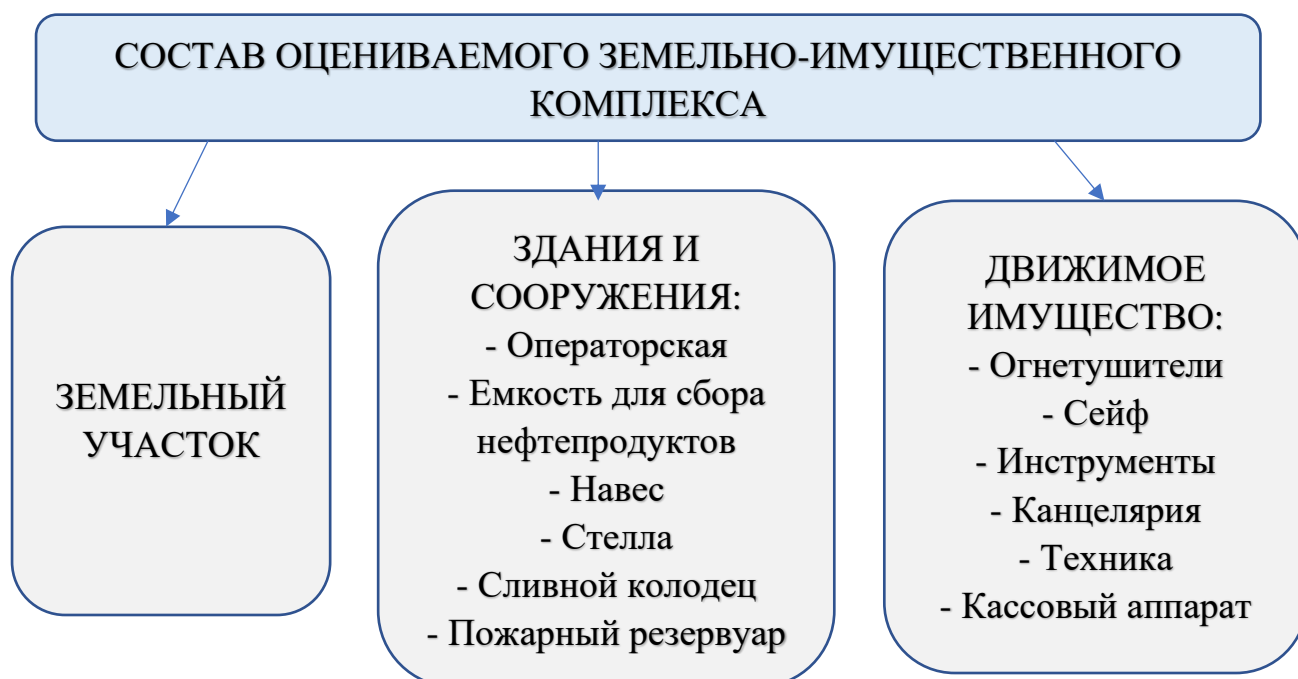


Рисунок 5 – Состав автозаправочная станции

Методика исследования. Прежде чем приступить к расчету рыночной стоимости автозаправочной станции необходимо определить методы и подходы оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки земельного участка, являются сравнительный, доходный и затратный [6].

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. В связи с этим, расчет стоимости земельного участка будет производится сравнительным подходом, сравнительным методом прямого сравнения с аналогами [5, 9].

Доходный подход в рамках настоящей оценки не применяется, так как не существует достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с ними расходы. В силу выше указанных причин доходный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался (рисунок 6).

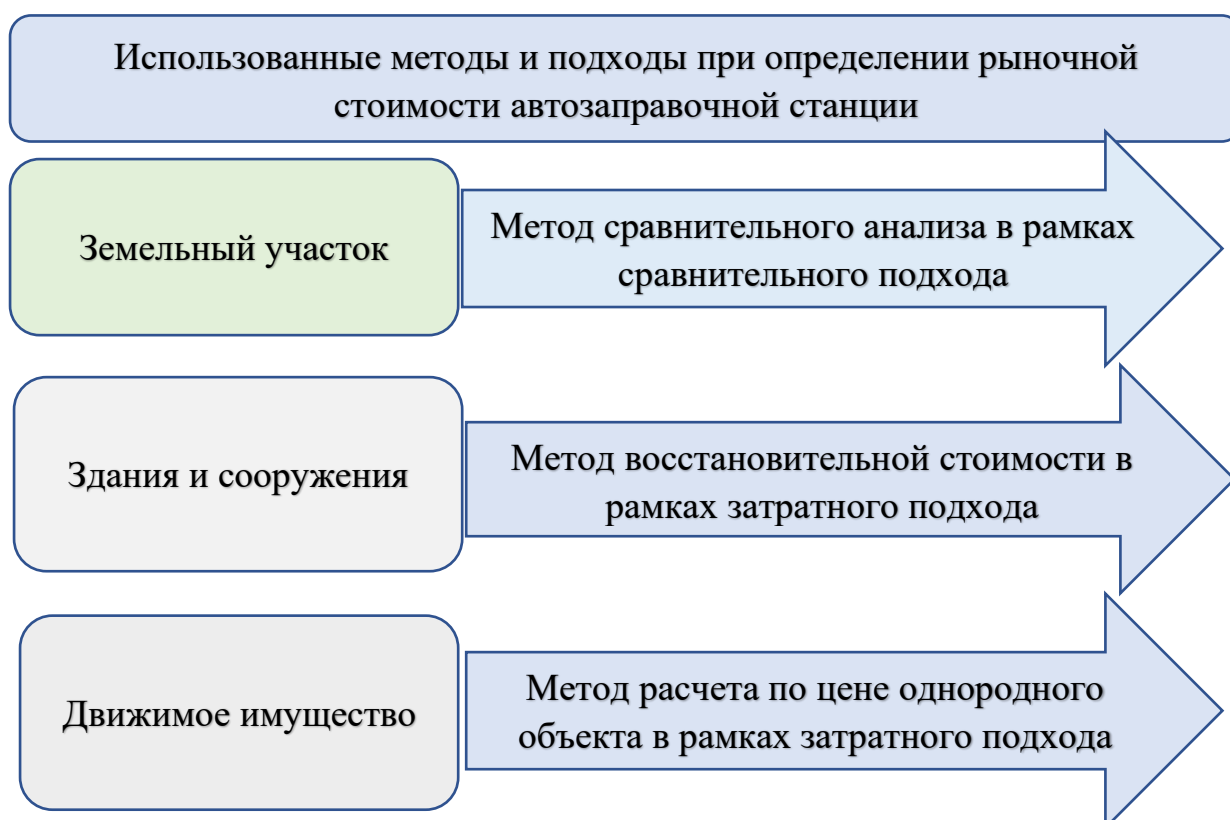


Рисунок 6 – Использованные методы и подходы при оценке АЗС

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на приобретение идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта. В рамках настоящей оценки представляется возможным определить рыночную стоимость объектов оценки затратным подходом, так как существуют вся необходимая информация о количественных и качественных характеристиках объектов оценки.

Применение метода сравнения продаж для оценки рыночной стоимости земельного участка требует достаточного количества сведений о сделках или предложениях с имуществом, аналогичным оцениваемым, что является весьма проблематичным.

Были подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектом оценки и рассчитана стоимость земельного участка с учетом корректировок (таблица 1).

Таблица 1 - Расчет рыночной стоимости земельного участка

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь, кв. м	4 939	8 412	10 418	5 005
Цена предложения, руб.	-	7 000 000	7 500 000	1 750 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	832	720	350
Внесение основных корректировок				
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	832	720	350
Корректировка на торг	-	0,828	0,828	0,828
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	689	596	290
Корректировка на расположение относительно «красной» линии	-	1,17	1,17	1,00
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 450	1 255	523
Корректировка на площадь	-	1,21	1,36	1,21
Рыночная стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	1 755	1 707	1 056
Сумма корректировок по аналогам, %	-	120	135	170
Нормированный удельный вес корректировок аналога	-	0,0083	0,0074	0,0059
Сумма нормированных удельных весов	-	0,022000		
Весовые коэффициенты	-	0,3773	0,3364	0,2682
Взвешенная рыночная стоимость	-	662	574	283
Рыночная стоимость 1 кв. м с	1 519	-	-	-

учетом всех корректировок, руб./кв. м				
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	7 502 341			

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет 7 502 341 рублей.

Рыночная стоимость зданий и сооружений затратным подходом определяется в следующей последовательности:

1) Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок в предположении, что он не застроен и с точки зрения его наиболее эффективного использования, т.е. определение полной восстановительной стоимости объекта оценки на текущую дату;

2) Расчет затрат на воспроизводство улучшений земельного участка как «новых» (определение стоимости воспроизводства или замещения);

3) Определение общего (накопленного) износа;

4) Расчет стоимости объекта оценки как сумма рыночной стоимости земельного участка и стоимости затрат на строительство за «минусом» общего накопленного износа [11].

Рыночная стоимость зданий и сооружений, определенная затратным подходом на дату оценки, составила 12 408 715 рублей.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества с учетом общего (накопленного) износа представлен в таблице 2.

Таблица 2 - Расчет рыночной стоимости движимого имущества в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кол-во	Рыночная стоимость замещения, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
1.	Кассовый аппарат	1	20 900,00	76,38	4 938,00
2.	Мерник образцовый М2р-10-СШКМ	1	11 300,40	76,38	2 670,00
3.	Щит управления	1	60 210,26	76,38	14 200,00

4.	Щит высоковольтный	1	19 594,19	76,38	4 600,00
5.	Стойка оператора	1	74 215,00	48,03	38 600,00
6.	Сейф	1	49 644,00	49,07	25 281,00
7.	Резервуары объемом 50 м ³	6	3 180 000,00	49,6	1 602 720,00
8.	Уличный пожарный щит	1	19 900,00	77,55625	4 466,00
9.	Контейнер для ТБО	1	13 500,00	50,65	6 662,00
10.	Аппарат громкоговорящей связи	1	8 100,00	51,7	3 912,00
11.	Пульт «Топас-103 М1»	1	46 920,00	79,21	9 755,00
12.	Огнетушитель ОП-50	2	10 180,00	55,375	4 543,00
13.	Контейнер для мусора	1	13 500,00	56,425	5 883,00
14.	ТРК «Топаз»	6	804 600,00	58	337 932,00
15.	Ёмкости для песка	2	30 240,00	58,525	12 542,00
16.	Рекламная стена	1	2 450,00	59,05	1 003,00

Исходя из данных таблицы 2, рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества в рамках затратного подхода составила 2 104 799 рублей.

Итоговая рыночная стоимость автозаправочной станции определена в таблице 3.

Таблица 3 - Расчет стоимости объекта оценки

Объект оценки	Имущество	Рыночная стоимость, руб.
Земельно-имущественный комплекс, расположенный по адресу: Тюменский район, д. Щербак, 48-ой км Тобольского тракта	Земельный участок	7 502 341
	Здание и сооружения	12 408 715
	Движимое имущество	2 104 799
ИТОГО:		22 015 855

Таким образом, рыночная стоимость земельно-имущественного комплекса составила 22 015 855 рублей.

Заключение. Процесс оценки каждой АЗС весьма индивидуален, оценщику необходимо детально изучить характеристику местоположения объекта, комплекс услуг, популярность станции, известность бренда, количество

заправочных аппаратов и много других вопросов для правильного расчета рыночной стоимости. Провести оценку АЗС можно двумя способами: с позиции ее имущества и с позиции самостоятельного бизнеса. В нашем исследовании была определена рыночная стоимость автозаправочной станции с позиции всего имущества, т.е. так называемую попозиционную оценку, что является весьма трудоемким процессом.

Оценка рыночной стоимости таких специфических объектов, как автозаправочные станции, требует определенных знаний в данной сфере и имеет ряд специфических особенностей в разрезе различных подходов и методов оценки, которые были выявлены в данном исследовании. В рамках доходного подхода – это недостаточность сведений о доходах и проблемы в сборе информации о доходах объектов-аналогов; сравнительного подхода - сложность в подборе объектов-аналогов и использование данных об уже осуществленных сделках купли-продажи; затратного подхода - сложность в расчетах имущества АЗС, что является очень трудоемким и трудности в расчете износа и восстановительной стоимости.

Литература

1. Вохмянина О.Е. Формирование рейтинга ценообразующих факторов жилой недвижимости города Тюмени / О.Е. Вохмянина, А.А. Матвеева // В сборнике: Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения. Сборник материалов LIII Международной студенческой научно-практической конференции. - 2019. - С. 354-360.
2. Евтушкова Е.П. Формирование устойчивого развития муниципальных районов южной лесостепной зоны Тюменской области: монография / Е.П. Евтушкова, Т.В. Симакова, А.А. Матвеева. – Тюмень: ГАУ Северного Зауралья, 2023. – 174 с.
3. Евтушкова Е.П. Определение рыночной стоимости земельного участка с правом ограниченного пользования (на материалах Чаяндынского НГКМ Ленского района республики Саха (Якутия)) / Е.П. Евтушкова, О.Б. Мезенина // Московский экономический журнал. - 2021. - № 8.

4. Коноплин М.А. Анализ организации использования территории при перспективном развитии села Упорово Тюменской области / М.А. Коноплин, Т.В. Симакова // International Agricultural Journal. - 2022. - Т. 65. - № 2.

5. Лобаков И.В. Особенности определения рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса коммерческого назначения (на примере объекта торговли, расположенного в г. Нягань ХМАО-Югра) / И.В. Лобаков, А.А. Матвеева // Сборник материалов LIV Студенческой научно-практической конференции, посвящённой 75-летию Победы в Великой Отечественной войне «Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения». - 2020. - С. 302-306.

6. Матвеева А.А. Оценочное зонирование по результатам государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов / А.А. Матвеева, Т.А. Юрина // Экономика и предпринимательство. 2023. № 6 (155). С. 473-477.

7. Медовый А.Е. Проблемы, перспективы и направления развития оценочной деятельности в России / А.Е. Медовый // Журнал «Актуальные проблемы экономики, социологии и права». - 2018. - №1. - С. 55-58.

8. Мудрая Е.В. Особенности определения рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса промышленного назначения / Е.В. Мудрая, А.А. Матвеева // Сборник материалов LVI научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса». - 2022. - С. 638-647.

9. Околелова Э.Ю. Совершенствование методов определения рыночной стоимости объектов недвижимости / Э.Ю. Околелова, Е.С. Воронова, А.А. Бобылева // Экономика в инвестиционно-строительном комплексе и ЖКХ. - 2019. - № 1 (16). - С. 32-36.

10. Рябкова Е.В. Организация использования застроенной территории (на примере г. Тюмени) / Е.В. Рябкова, С.С. Рацен, А.А. Юрлова // Сборник трудов II Международной научно-практической конференции молодых ученых и специалистов «Достижения аграрной науки для обеспечения продовольственной безопасности Российской Федерации». - Тюмень, 2022. - С. 86-95.

11. Солошенко А.И. Порядок определения кадастровой стоимости / А.И. Солошенко, Е.П. Евтушкова // Сборник материалов LVI научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса». - 2022. - С. 760-768.

12. Солошенко А.И. Анализ комплексного развития застроенной территории города Тюмени (Ленинский АО) / А.И. Солошенко, Н.В. Литвиненко // Сборник трудов LVII научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых учёных «Достижения молодежной науки для агропромышленного комплекса». - Тюмень, 2023. - С. 230-236.

13. Юрина Т.А. Пространственное развитие территории города как фактор устойчивости его развития / Т.А. Юрина, А.А. Матвеева // Экономика и предпринимательство. - 2023. - № 6 (155). - С. 487-493.

14. Юрина Т.А. Механизм регулирования оценочной деятельности в РФ в условиях цифровизации / Т.А. Юрина // Сборник трудов Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 20-летию кафедры Землеустройства и кадастров «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель: проблемы и перспективы развития». - Тюмень, 2023. - С. 115-121.

References

1. Vokhmyanina O.E. Formation of a rating of pricing factors for residential real estate in the city of Tyumen / O.E. Vokhmyanina, A.A. Matveeva // In the collection: Current issues of science and economy: new challenges and solutions. Collection of materials from the LVIII International Student Scientific and Practical Conference. - 2019. - pp. 354-360.

2. Evtushkova E.P. Formation of sustainable development of municipal areas of the southern forest-steppe zone of the Tyumen region: monograph / E.P. Evtushkova, T.V. Simakova, A.A. Matveeva. – Tyumen: State Agrarian University of the Northern Trans-Urals, 2023. – 174 p.

3. Evtushkova E.P. Determination of the market value of a land plot with the right of limited use (based on materials from the Chayandinskoye oil and gas condensate

field in the Lensky district of the Republic of Sakha (Yakutia)) / E.P. Evtushkova, O.B. Mezenina // Moscow Economic Journal. - 2021. - No. 8.

4. Konoplin M.A. Analysis of the organization of territory use during the long-term development of the village of Uporovo, Tyumen region / M.A. Konoplin, T.V. Simakova // International Agricultural Journal. - 2022. - T. 65. - No. 2.

5. Lobakov I.V. Features of determining the market value of a land and property complex for commercial purposes (using the example of a trade facility located in the city of Nyagan, Khanty-Mansi Autonomous Okrug-Yugra) / I.V. Lobakov, A.A. Matveeva // Collection of materials of the LIV Student Scientific and Practical Conference dedicated to the 75th anniversary of Victory in the Great Patriotic War "Current issues of science and economy: new challenges and solutions." - 2020. - pp. 302-306.

6. Matveeva A.A. Estimated zoning based on the results of the state cadastral assessment of lands in settlements / A.A. Matveeva, T.A. Yurina // Economics and entrepreneurship. 2023. No. 6 (155). pp. 473-477.

7. Honey A.E. Problems, prospects and directions for the development of appraisal activities in Russia / A.E. Honey // Journal "Current problems of economics, sociology and law". - 2018. - No. 1. - P. 55-58.

8. Wise E.V. Features of determining the market value of industrial land and property complex / E.V. Wise, A.A. Matveeva // Collection of materials of the LVI scientific-practical conference of students, graduate students and young scientists "Achievements of youth science for the agro-industrial complex". - 2022. - pp. 638-647.

9. Okolelova E.Yu. Improving methods for determining the market value of real estate objects / E.Yu. Okolelova, E.S. Voronova, A.A. Bobyleva // Economics in the investment and construction complex and housing and communal services. - 2019. - No. 1 (16). - P. 32-36.

10. Ryabkova E.V. Organization of the use of built-up territory (on the example of Tyumen) / E.V. Ryabkova, S.S. Ratzen, A.A. Yurlova // Collection of proceedings of the II International Scientific and Practical Conference of Young Scientists and

Specialists “Achievements of Agrarian Science to Ensure Food Security of the Russian Federation.” - Tyumen, 2022. - pp. 86-95.

11. Soloshenko A.I. The procedure for determining cadastral value / A.I. Soloshenko, E.P. Evtushkova // Collection of materials of the LVI scientific-practical conference of students, graduate students and young scientists “Achievements of youth science for the agro-industrial complex”. - 2022. - pp. 760-768.

12. Soloshenko A.I. Analysis of the integrated development of the built-up area of the city of Tyumen (Leninsky Autonomous Okrug) / A.I. Soloshenko, N.V. Litvinenko // Collection of proceedings of the LVII scientific-practical conference of students, graduate students and young scientists “Achievements of youth science for the agro-industrial complex”. - Tyumen, 2023. - pp. 230-236.

13. Yurina T.A. Spatial development of the city territory as a factor in the sustainability of its development / T.A. Yurina, A.A. Matveeva // Economics and entrepreneurship. - 2023. - No. 6 (155). - pp. 487-493.

14. Yurina T.A. Mechanism for regulating appraisal activities in the Russian Federation in the context of digitalization / T.A. Yurina // Collection of proceedings of the All-Russian scientific and practical conference dedicated to the 20th anniversary of the Department of Land Management and Cadastre “Land Management, Cadastre and Land Monitoring: Problems and Development Prospects.” - Tyumen, 2023. - pp. 115-121.

© Юрина Т.А., Минаева Е.Ю., 2023. *International agricultural journal*, 2023, №5, 1338-1353.

Для цитирования: Юрина Т.А., Минаева Е.Ю. ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОЗАПРАВОЧНЫХ СТАНЦИЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ // *International agricultural journal*. 2023. №5, 1338-1353