

加油站资产评估

产品名称	加油站资产评估
公司名称	北京中鹏衡资产评估有限公司
价格	30000.00/件
规格参数	加油站评估:财政部资产评估资质
公司地址	北京市大兴经济开发区金辅路甲2号4幢2层C215室
联系电话	010-89240293 13522487240

产品详情

随着城市化进程的发展，加油站拆迁频繁发生。多数时候，拆迁办把加油站作为一项简单的资产，按照普通拆迁行为对企业主进行拆迁补偿。这种补偿行为，如果是采用移地经营的形式，给与经营方换区域继续经营的话，问题不大。但是如果不能移地经营，被拆迁方的损失极大。我们知道，加油站不是普通的企业，想开就开，取得加油站经营权的难度极大，经营权附带的经济效益也是很高的。因此操作不慎，拆迁行为通常会造冲突。那么，加油站的价值，应当如何科学合理有效评估呢？我们认为，一座完整的加油站，其价值组成分为两大部分，一部分是固定资产，如房产、土地、加油设备等。另一部分是无形资产，包括经营权、地理位置优势等资源。两部分资产相辅相成，构成了一座完整加油站价值，缺一不可。评估方案：一、固定资产，按照常规的评估方法。1、房产：评估值=重置全价×综合成新率 房屋建筑物重置全价的确定重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，ZUI后计算出重置全价。综合成新率的确定（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%其中：理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。（B）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限。2、土地：土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。3、加油设备评估值=重置全价×综合成新率明确机器设备的重置成本包括购置或者购建设备所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等，确定重置成本的构成要素。合理的成本通常包括设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等。对于建设周期比较长、投资规模比较大的大型生产装置，可根据项目建设的承包方式（EPC总承包或E+P+C承包方式）、行业景气程度、建设周期等因素，确定是否计取以及如何计取建设单位

在建设期所创造的合理投资利润。 二、无形资产

加油站经营权评估方法主要是采用收益法评估，具体可以将收益途径下衍生出3种具体方法

，即折现现金流量法、收益还原法和收益权益法。 1、折现现金流量法 (Discounted Cash Flow, DCF)，使用广泛，并被大多数关于资本运作的文献认为是ZUI科学、ZUI成熟的价值评估方法。该模型的基本原理是被评估企业的任何资产的价值等于其预期未来全部现金流的现值总和。其基本思路是把被评估资产的预期收益现金流，通过适当的折现率进行折现

，从而转化成资产被评估时点的现时价值。 式中： V 表示待估的经营权价值； CF 表示在第 t 年产生的现金流； n 表示有效获利年限； r 为预期的现金流的折现率。

2、收益权益法是将各年景区总收入折现后累计求和，再用经营权权益系数调整得出经营权评估价值。 式中： V 表示待估的经营权价值； E 为第 i 年的收入额； r 为折现率； n 为计算年限； k

为经营权权益系数。收益权益法不适合对时间段进行分段计算，而且对于具体的成本费用没有考虑，只是从收入角度入手。因此，收益权益法所需要的信息资料远远少于折现现金流量法。此外

，经营权权益系数是在其他经营权价值评估的基础上的统计结果，并结

合整个经营行业的基本规律，所以对具体的被评估的经营状况反映得并不充分。当然，经营

权权益系数的取值也是在具体情况的详细了解和深入分析基础上确定的。

3、收益还原法也称收益法。与折现现金流量法不同，收益还原法主要关注净收益，而不是净现金流量，计算中使用总成本费用。收益还原法与折现现金流量法选取的主要指标不同，在实际评估中需要对

提供的财务数据与行业平均技术、管理水平比较利用。 三、加油站资产评估案例 江苏南通QA加油站，是出入南通通州区的南大门。在这个加油站，车主们可以享受到加油机器人的服务。车主只需要把车开到加油机前，不用下车，通过“中油好客e站”APP一键唤醒机器人，机器人就能精准识别车辆的加油口，自动完成开油箱盖、加注油品、关油箱盖等操作，ZUI快120秒完成全部流程。加油站资产主要包括基础设施设备、土地、品牌、经营权无形资产等。因管理需要，摸底家底，将全部资产进行清查式评估，为未来的发展进行量化管理。随着经济发展，个性出行收到年轻人越来越多的青睐，加油站管理应当扬长避短，合理量化资产进行管理，是重要手段。

了解资产组成，发现资产价值，是保护自身ZUI好的手段。