

加油站拆迁补偿评估，加油站经营权评估

产品名称	加油站拆迁补偿评估，加油站经营权评估
公司名称	北京中鹏衡资产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	加油站资产评:财政部权威评估资质
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

加油站拆迁补偿评估，不同于其他物业拆迁评估，首先加油站是经营性物业，它的价值不止是房子、设备和土地的价值，还有其持续经营下去能为产权人带来额外收益。其次，加油站有特许经营许可资质，不是任何单位都可以随意经营的，有特殊资质，即无形资产，进行成品油经营除了成品油经营许可证外，还有一个非常重要的证件是《危险化学品经营许可证》。

一般物业拆迁评估，根据政府的拆迁补偿指导意见，主要包括被征收房屋价值的补偿、因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿、因征收房屋造成的停产停业损失的补偿以及装修装饰，相关不可转移资产补偿。当地政府会公布补偿标准，原则上按公布标准进行补偿，可以参考当地商品房市场价价格进行补偿。

然而，加油站不同于一般物业，是一种具有特许经营许可的经营性物业。加油站拆迁补偿评估，要考虑以下情况：（一）当加油站被拆迁终止经营不再异地经营进行补偿评估时，加油站评估应含特许经营权价值；

（二）当加油站被拆迁进行土地置换异地经营进行补偿评估，可按两种方式评估：

1、不考虑特许经营权价值，仅对被拆迁土地和安置地按一般商服用地进行评估，其价格差额作为补偿依据；

2、考虑特许经营权，将被拆迁宗地和置换宗地均按可持续经营条件含特许经营权价值进行评估，二者差额作为补偿依据；这两种方式还是明显差异的，第一种方式没有考虑到加油站的经营的特殊性，尽管在一般商服土地评估中也考虑了土地区位的差异性，但加油站对区位的要求与其它商服用地是有明显区别的，因此我们认为采用第二种评估方式更合理些。

由于特许经营权是有期限限制的，因此在对含特许经营权加油站宗地评估中必须注意特许经营权期限问题：

（一）当在估价基准日特许经营权剩余年限长于土地出让剩余年限时，宗地剩余年限应按土地出让剩余

年限确定，在收益还原法评估中特许经营权取得费应按土地出让剩余年限进行加速折旧。

（二）当在估价基准日特许经营权剩余年限短于土地出让剩余年限时，应按特许经营剩余年限和特许经营权期限后土地剩余年期分段评估，评估公式为：宗地地价（含特许经营权价值）=宗地特许经营权剩余年限内的收益价值+特许经营权期限后剩余年限土地价值的折现值。综上所述，在对加油站宗地评估时应根据不同评估目的或评估背景采用适当的评估方法；对于抵押、作价出资、拆迁补偿等土地评估中，我们认为不应剥离特许经营权价值。

权威加油站拆迁补偿评估机构-
北京中鹏衡资产评估公司，为多家加油站资产提供评估，专业权威，经验丰富。

加油站拆迁补偿评估资料收集清单：

1. 产权持有者公司营业执照、成品油经营许可证、危化品经营许可证。
2. 企业简介、企业发展历程、公司股东简介、组织结构图、股权结构图、公司章程、财务资料（3年审计报告及评估基准日）。
3. 公司管理、销售、技术团队等部门介绍（包括人数、学历、目前工资待遇），主要管理层人员简历（总经理、营销副总、总工等），主要管理人员获奖证书；
4. 企业经营优势、产品优势、企业产品质量标准；
5. 公司主要产品特性、规格型号、销售单价；
6. 企业产品销售渠道、网络分布情况等销售状况资料及现有客户资源文字介绍；
7. 新闻媒体，消费者对商标产品质量、售后服务的相关报道和评价等反馈信息；
8. 企业历年商标投入统计资料（包括广告、参展等费用）；
9. 企业主要产品生产经营统计资料。
10. 近5年（含评估基准日）资产负债表、损益表（有审计报告的提供审计报告）；
11. 获奖证书、企业荣誉证书、高新技术企业认定证书；
12. 产权持有者承诺书；
13. 委托方承诺函。